

الموسوعة الشاملة فى
الملكية العقارية والعقود وتسجيلها فى الشهر العقارى

ومواد القانون المدنى وقانون المرافعات وقوانين الميراث والوصية
وبعض القوانين الأخرى وثيقة الصلة بأعمال الشهر العقارى
بين النظرية والتطبيق العملى
نظام السجل الشخصى كطريق للشهر
(المنشورات الفنية • الفتاوى • أحكام محكمة النقض ومجلس الدولة والدستورية العليا فى الملكية العقارية • كود تنظيم الشهر العقارى • صيغة العقود الخاصة بالعقار وموقف الشريعة الإسلامية من كل عقد ورسوم الشهر العقارى)

السيد عبد الوهاب عرفة
المحامى بالإستئناف العالى
رئيس قسم المراجعة الفنية
بمكتب مطروح للشهر العقارى (سابقاً)



الموسوعة الشاملة فى

الملكية العقارية والعقود وتسجيلها فى

الشهر العقارى



رقم الايداع
بدار الكتب

٩١/٤٢١٦

الترقيم الدولى

977 - 19 - 0552 x

مكتبة الإشعاع للطباعة والنشر والتوزيع

الإدارة والتوزيع: المنتزة - أبراج مصر للتعمير رقم ١٤ ☎ ٥٤٧٥٤٩١
المطابع: المعمورة البلد - بحرى - شارع ٣٦٨ ☎ ٥٦٠٠٤٧٩ إسكندرية

الموسوعة الشاملة فى
الملكية العقارية والعقود وتسجيلها فى الشهر العقارى

ومواد القانون المدنى وقانون المرافعات وقوانين الميراث والوصية
وبعض القوانين الأخرى وثيقة الصلة بأعمال الشهر العقارى
بين النظرية والتطبيق العملى
نظام السجل الشخصى كطريق للشهر
(المنشورات الفنية • الفتاوى • أحكام محكمة النقض
ومجلس الدولة والدستورية العليا فى الملكية العقارية • كود
تنظيم الشهر العقارى • صيغ العقود الخاصة بالعقار وموقف
الشريعة الإسلامية من كل عقد ورسوم الشهر العقارى)

السيد عبد الوهاب عرفة
المحامى بالاستئناف العالى
رئيس قسم المراجعة الفنية
بمكتب مطروح للشهر العقارى (سابقاً)

مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية
المنتزة - أبراج مصر للتعمير رقم ١٤
المطابع : المعمورة البلد - بحرى

بسم الله الرحمن الرحيم

﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ﴾

(سورة المائدة آية ١)

﴿ وَقَالُوا الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي هَدَانَا لِهَٰذَا وَمَا كُنَّا لِنَهْتَدِيَ لَوْلَا أَنْ هَدَانَا اللَّهُ ﴾

(سورة الأعراف آية ٤٣)

وبعد

﴿ فَأَمَّا الزَّبَدُ فَيَذْهَبُ جُفَاءً وَأَمَّا مَا يَنفَعُ النَّاسَ فَيَمْكُثُ فِي الْأَرْضِ ﴾

(سورة الرعد آية ١٧)

(صدق الله العظيم)

إلى المشتغلين بالقانون :

١ ـ السادة / المستشارين والقضاه وأساتذة القانون المدنى بكليات الحقوق .

٢ ـ السادة / المحامين .

٣ ـ السادة / الأعضاء الفنيون بمصلحة الشهر العقارى والأمناء والأمناء المساعدون ومديرو العموم نهدي هذا العمل ...

سائلين الله العلى القدير التوفيق

المؤلف

إلى روح أبى وأمى

أهــدى هذا الكتــاب

﴿ رَبِّ ارْحَمْهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا ﴾

(سورة الأسراء آية ٢٤)

﴿ رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَىٰ وَالِدَيَّ
وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَصْلِحْ لِي فِي ذُرِّيَّتِي إِنِّي تُبْتُ إِلَيْكَ وَإِنِّي مِنَ الْمُسْلِمِينَ ﴾

(سورة الأحقاف آيه ١٥)

﴿ رَبَّنَا اغْفِرْ لِي وَلِوَالِدَيَّ وَلِلْمُؤْمِنِينَ يَوْمَ يَقُومُ الْحِسَابُ ﴾

(سورة إبراهيم آيه ٤١)

مقدمـــة الكتـــاب

هذا الكتاب يحمل بين دفتيه (إجراءات و قواعد التسجيل) أمام مكاتب ومأموريات الشهر العقارى و التوثيق تحت متابعه و إشـراف مصلحـة الشـهر العقـارى والتوثيق بالقاهرة وما يتضمنه من مواد القانون المدنى و قانون المرافعات وقوانين الميراث و الوصية وثيقة الصلة بأعمال الشهر العقارى وقوانين ولوائح الشهر العقارى ، والمنشورات الفنية والفتاوى وأحكام محكمة النقض ومجلس الدولة وأحكام المحكمة الدستورية العليا الخاصة بالعقود و التوكيلات و الملكية العقارية ؛ وهى عبارة عن (التطبيق العملى للقانون المدنى) الذى هو فى الغالب الأعم نظريات وأحكام . ذلك أن القـانون المـدنى ليس إلا نظريـة الإلتزام من حيث المصـادر و الأحكـام و الآثـار والحقوق العينية الأصلية حق الملكيـة وما يتفرع عنه من حق إنتفاع وإرتفـاق وحكر والحقوق العينيـة التبعية من رهن وإمتياز و أختصاص . وأهم هذه الحقوق على الأطلاق هو (حق الملكية) خاصة فى العقار بأعتبارة (ذا قيمه كبرى) فى حياه جميع الناس و الذى هو فى الأغلب الأعم موضوع كتابنا - (و أسـباب كسب الملكية) من تصـرفات قانونيـة سـواء من جانبين (كعقود البيـع و البدل و الرهن والهبـه) أو من جانب واحد بالأرادة المنفردة (كالوقف والوصية) أو واقعة طبيعية (كالميراث و الشفعة و التقادم) أو عمل مادى (كالأستيلاء و الألتصاق و الحيازة فى التقـادم) و عقـد الوكالة ، والشـهر العقارى يتناول كل هذه العقود والتصرفات القانونية وقد بدأ العمل به فى ١ / ١ /١٩٤٧ .

وقد راعينا تزويد هذا المؤلف (بالمنشورات الفنيـة) الصـادرة من مصلحـة الشهر العقارى لتفى بالمواقف و الإحتياجات العملية التى تظهر فى العمل لتعدل أو تضيف أو تلغى من مواد كتاب تعليمات الشهر العقارى الصادرعام ١٩٩٣ بما يواكب التطور و متطلبات الحياة العصرية الحديثة و ما أدت إليه من كثرة المشكلات و تنوعها وتعددها وبما يؤدى إلى سرعة إنجاز الأعمال و الخدمات للمواطنين و التيسير عليهم و عدم إرهاقهم و إ بعاد القلق عنهم ورفع المعاناه عن كاهلهم ليتفرغوا للعمل و الأنتاج والإبداع و الإبتكار . و هذا هو أساس التـقدم والأزدهار و الرفـعه و السؤدد للوطن ،

خاصة أولئك الذين تضطرهم التعاملات اليومية إلى طرق باب الشهر العقارى إما لعمل توكيل لتمثيله أمام جهات حكومية أو إدارية لا يتسع معها وقته و مشاغله و أعماله ومقتضيات ظروفه لمباشرتها بنفسه فيعهد بمباشرتها إلى شخص آخر صديق يثق فيه أو قريب يطمئن إليه نظرا لانشغاله و إرتباطه بمواعيد أو لغيبته لسفر مثلا خارج البلاد فترة من الوقت أو لتوثيق عقد أو التصديق عليه ضمانا لحقوقه سواء فى العقارأو المنقول . محاولة منا و تكملة لأرساء أسس و قواعد و مبادىء الشهر العقارى التى بدأها بحق الأستاذان الكبيران محب زكى و محمد فؤاد غالى فى كتابهما الرائع الذى إشتركا فيه و هو (المرجع فى أحكام الشهر العقارى) و هى محاولة منا لتغطية معظم جوانب الملكية العقارية نظرا لقيمتها المادية الكبرى فهى أساس أى (رواج و تقدم أقتصادى) فى أى بلد و تستطيع أن تحكم على إقتصاد أى بلد وإزدهاره و نشاطة من خلال حركة التعامل فى مجال العقارات فهى السبيل الأول و الأهم لانعاش أى إقتصاد فى أى بلد .

و لقد أحاط المشرع المصرى الملكية العقارية بضمانات تحميها و تصونها من العبث بما يبعث على الطمأنينة و الأمان فنص دستور جمهورية مصر العربية الدائم والصادر عام ١٩٧١فى مادة ٣٤ منه على أن (الملكية الخاصة مصونه)

(أ) فلا يجوز فرض الحراسة عليها إلا فى الأحوال المبينة بالقانون .

(ب) و لايجوز نزعها إلا للمنفعة العامه فقط و مقابل تعويض عادل و فقا للقانون .

(ج) و حق الأرث فيها مكفول و هذا ما أكده طعن نقض مدنى جلسة ١٩٧٧/٤/٢٧)

فلمالك العقار (وفقا لنص م ٨٠٢ مدنى) ثلاث سلطات و حقوق على عقاره هى :

١ - حق التصرف بجميع أنواع التصرفات القانونية .

٢ - حق الأستعمال (حق السكنى) .

٣ - حق الأستغلال (حق الأنتفاع و الإيجار و تحصيل الأجرة)

و لقد حثت الشريعة الأسلامية على إحترام العقود و الوفاء بها و عدت ذلك أمانة و مسئولية فى عاتق أطرافها قال تعالى فى كتابه الكريم ﴿وأوفوا بالعهد إن العهد كان مسئولا ﴾ (الأسراء ٣٤) و قال تعالى ﴿ يا أيها

الذين آمنوا أوفوا بالعقود ﴾ (المائدة ١) . ذلك أن الوفاء بالعهود والأتفاقات (أمانة) و نقضها (خيانه) تجلب العداوه و تنم عن سوء الخلق والنية ولؤم الطباع وتفقد الثقةفى ناقضها ، و إعتبره الأسلام خائن و غادر ومفضوح على رأس الخلائق يوم القيامة (الغادر يرفع له لواء يوم القيامة يقال هذه غدره فلان) و عده الأسلام مرتكبا لثلاث و سوف تعود عليه فى الدنيا قبل الآخرة هى (المكر السيء و النكث والبغي) (أ) ﴿ و لا يحيق المكر السيء إلا بأهله ﴾ (سورة فاطر٤٣) (ب) ﴿ ومن نكث فإنما ينكث على نفسه ﴾ (سورة الفتح ١٠) (ج) ﴿ ياأيها الناس إنما بغيكم على أنفسكم ﴾ (سورة يونس ٢٣) . إنه من الذنوب التى يعاقب صاحبها عليها فى الدنيا و تعجل له العقوبة فيها ضمن خمس كبائر عددها رسول الله صلى الله عليه وسلم ، وهى (البغى (الظلم) والغدر ، وعقوق الوالدين، وقطع صلة الرحم ، ومعروف لا يشكر) ، وعدة أحدى خصال النفاق (وإذا عاهد غدر) وقد نص القرآن على ضرورة كتابة الدين فى عقد القرض المضمون برهن تأمينى والإشهاد عليه برجلين أو رجل وإمرأتان حيث قال تعالى : ﴿ ياأيها الذين آمنوا إذا تداينتم بدين إلى أجل مسمى فاكتبوه ﴾ إلى أن قال ﴿ وإستشهدوا شهيدين من رجالكم فإن لم يكونا رجلين فرجل وإمرأتان ممن ترضون من الشهداء ﴾ (البقرة ٢٨٢) بل عد الذى لا يشهد شهيدين على مالة الذى يقرضة أحد الثلاثة الذين لا تجاب دعوتهم .. قال صلي الله عليه وسلم (ثلاثة يدعون الله عز وجل فلا يستجاب لهم . . . ورجل كان له على رجل مال فلم يشهد عليه) وكان عليه السلام (لا يصلى على الميت) إذا عرف أنه مات وعليه دين لم يوفيه ، وكان يقول (نفس المؤمن معلقة بدينة حتي يقضي عنه) بل أن (الشهيد) الذى عدة الخالق حى عنده يرزق ، لا يغفر له عدم قضاءة للدين ، قال عليه السلام (يغفر للشهيد كل شئ إلا الدين) ، بل أن الإسلام (يقدم الدين على الوصية) عند توزيع التركة الميراثية [قال الإمام على إبن أبى طالب كان الرسول صلى الله عليه وسلم [يقدم الدين على الوصية] ونرى بعد ذلك العرض

ضرورة إشهاد رجلين أو رجل وإمرأتان في (عقد القرض المضمون برهن تأميني) حتى ولو تم التسجيل على يد موثق الشهر العقاري و دون بسجلاته . ذلك أنه قد يتعرض السجل أو المحرر لحريق أو تلف أو ضياع أو تزوير ولله في كل مقال حكمة . . . وأقف عند هذا الحد . . . ويضيق صدري ولا ينطلق لساني – فالكلام عن الملكية العقارية ليس له حد معين أو نهاية معينة ولا أحسبني قد أوفيت في كتابي هذا بكل مواقف وحالات وقواعد التسجيل ومعاييره وتطبيقاته العملية ، فمشاكل الناس كثيرة ومتجددة لا تنتهي عند حد ، تاركا من يأتي بعدي من الكتاب الحاليين والأجيال القادمة إضافة المزيد .

والله ولي التوفيق ،،،

المؤلف

كفر الزيات ت : ٥٨٥٤٣٩ (٠٤٠)

إسكندرية ت : ٤٨٢٠٦٨٠ – ٤٨٢٤٥٨١(٠٣)

دراســة وتقسيم

يتناول هذا الكتاب مايلي :

الجـزء الأول ويتناول السـجل الشـخـصي (كنظام للشـهـر) وعـيـوبه ومـزاياه وضرورة (التسجيل) كشرط لنقل الملكية في العقار والآثار المترتبة على ذلك وهل يجوز إبدار العقد بعد تسجيله وحكم تصرف مالك العقار لأكثر من مشتر ؟ وطرق الشهر في ظل ذلك النظام – ومراحل الشهر وإجراءاتها وما لا يجوز شهره من المحررات ؟ ثم يتعرض (للأهلية) كشرط لإجراء الشخص للتصرف . وعوارضها وموانعها – ثم يتعـرض (للقرابة) وآثارها ثم ينتقل إلى حـالة تعديل طلب الشـهـر والتنازل عنه – ومـتى يحـدث التعـارض ؟ ومـتى لا تقوم حالة التعـارض ؟ وإمـتداد الطلب ودواعيـه وشروطه – ثم يعرض للجهات المعاونة للعضو الفني الباحـث للملكيـة والتمـويل وهما (المراجع الهندسي والمكتب المسـاحي الهندسي) والبلدية وأهمـيـة البـحـث الهندسي الخاص بالتصـرفات الواردة على العقـار للعضو الفني – وشـهـادة التمـويل وأهمـيتـها وحـجـيتـها – ثم يتعرض للعقد ثابت التـاريخ قبل عـام ١٩٢٤ – والحيازة بوضع اليدة المدة الطويلة المكسبة للملكية في حالة عدم وجود محرر مشهر – وأحوالها وشروطها وإجـراءاتهـا – ثم يعرض للتملك بالتـقـادم الخـمـسي – وبعد ذلك ينتـقل لبيـان بعض المستندات ومـدى حـجـيـتـهـا في نقل الملكيـة – ثم ينتـقل بعـدها للحـديث عن تراخـيص المباني ، وقرار تقسيم الأراضي الفضاء المعدة للبناء ، ثم يعرض لأملاك الدولة العامة والخاصة والفرق بينهما – وقواعد التصرف في أراضي الدولة ثم يتحدث عن شهادات الاعـتداد بالملكيـة – ثم ينتـقل للحـديث عن نزع الملكيـة للمنفـعـة العامـة والحـراسـة القضائية والإصلاح الزراعي والآثار وأراضي القوات المسلحة وبنك ناصر الإجتماعي – ثم ينتـقل للحـديث عن العـقد النهائي المسمى (مـشـروع المحـرر المنسوخ على الورق الأزرق المدمـوغ) وتسليم صـور المحـررات المشـهـرة – وتوقـيـع ذلك المشـروع من (محـام) مقيد على الأقل أمام المحاكم الإبتدائية وتصديق النقابة الفرعية للمحامين على توقيعه – ثم ينتقل للحديث عن الإنذارات وأمر الأداء وشهر

الأراضى الزراعية وزوائد التنظيم وضوابطها والجمعيات والمؤسسات العامة والخاصة وإتمام صفقة البيع وإتحاد الملاك وقانون التعاون الإسكانى وملكية الطبقات والشقق .

ثم ينتقل فى الجزء الثانى للحديث عن الحقوق وأنواعها شخصى وعينى والأخير أصلى وتبعى الأول ويشمل (الرهن بنوعية والإختصاص والإمتياز) .

ثم يتكلم فى الجزء الثالث عن الوقائع المادية من (حيازة والتصاق وحق القرار وشفعة وميراث) .

ثم يتحدث فى الجزء الرابع عن التصرفات التى تتم بالإرادة المنفردة (كالوصية والوقف) .

ثم ينتقل فى الجزء الخامس فى الحديث عن العقود كسبب لكسب الملكية وأهمها (البيع والرهن والبدل والهبة والقسمة والصلح والوكالة) وطرق إنحلالها .

ثم ينتقل فى الجزء السادس للحديث عن الأحكام (كصحة التعاقد وفرز وتجنيب وثبوت الملكية) .

ثم يعرض فى الجزء السابع (للتنفيذ العقارى) عند الإخلال بشروط العقد أو حلول أجل الدين دون وفاء ، والذى يبدأ (بتنبيه نزع الملكية ثم بإيداع قائمة الشروط قلم كتاب محكمة التنفيذ ثم إصدار حكم إيقاع البيع الجبرى) ، ويعرض للحجز الإدارى الذى يصدر عن جهات الدولة الحكومية – ثم يعرض لبيان المركز القانونى للعضو الفنى الباحث – والقرارات الوزارية الخاصة بتنظيم الشهر العقارى ومصلحته وقوانين التحكيم والنقد الأجنبى وتملك الأجانب للعقارات بمصر ثم ينتقل للحديث عن رسوم الشهر للمحررات العرفية والرسمية ويتناول بعض صيغ العقود ثم قوانين تنظيم الشهر ومصلحة الشهر العقارى وعناوين بعض المصالح والهيئات الحكومية – وبعض المصطلحات الفرنسية المستخدمة لترجمة العقود الفرنسية الصادرة من المحاكم المختلطة قبل عام ١٩٤٧ .

تلك صورة سريعة موجزة عامة لأهم ما جاء بهذا الكتاب .

رجاء من المؤلف إلى المسئولين [1]

إلى السيد / وزير العدل بصفته الرئيس الأعلي لمصلحة الشهر العقاري .

إلى السيد / رئيس مجلس الشعب المصري بصفته المسئول عن إصدار التشريعات بالدولة .

إلي السيد / رئيس لجنه التشريعات بمجلس الشعب المصري بصفته المسئول عن أعداد التشريعات لعرضها علي ممثلي الشعب وإبداء الرأي فيها .

إلي السادة / أعضاء مجلس الشعب المصري .

وحتي تنتفع جميع فئات وطبقات الشعب بتسجيل عقاراتهم حماية لحقوقهم وضمانا لها وتجنبا للنزاع والمشاكل وإعمالا للنص الدستوري مادة ٣٤ من الدستور الدائم لجمهورية مصر ١٩٧١ (الملكية الخاصة مصونه) فيجب حفظ حقوقهم بتوفير الحماية لها وعدم قصرها على الطبقة الموسرة القادرة ، مما يؤدي إلى تقليل المنازعات وإستقرار الحقوق والملكية ودفع شبح الخوف والقلق عنهم فيتفرغوا للعمل والإنتاج – رجاء خفض الرسوم النسبية إلى ٢,٥ ٪ أسوة بضريبة التصرفات العقارية كى تعم الفائدة للجميع خاصة وأن غالبية الشعب من الكادحين . ولن يؤثر ذلك بحال على إيراد الدولة السنوى من التسجيل بالعكس ستزيد ، ذلك أن التعامل في العقارات – هو عصب الإقتصاد في البلاد ودليل رواجة ومؤشرا لإنتعاشة – نقول أن خفض الرسوم لن يؤثر بحال علي إيرادات الدولة ؛ ذلك أنه

---

(١) كان الرجاء الذي وجهناه بكتابنا (المرجع في السجل العيني ورسوم الشهر) إلى المسئولين صدي واسع التطاق - إذ ترتب عليه أن إستجابت حكومتنا الرشيدة برئاسة د/ كمال الجنزوري في عهدالرئيس البار / محمد حسني مبارك – إلي خفض رسوم تسجيل العقارات بالشهر العقاري بالنسبة لضريبة التصرفات العقارية إلي (٢,٥ ٪) بينما بقيت الرسوم النسبية كما هي دون خفض وأملنا كبير في الله وفي المسئولين في خفضها . فشكرا لحكومتنا الرشيدة وشكرا لفخامة الرئيس / محمد حسني مبارك . الذي أخذ علي عاتقه تخفيف الأعباء عن كاهل المواطنين وتيسير أداء الخدمات ومرونتها والقضاء علي تعقيدات البيروقراطية المكتبية التي طالما عانت منها جماهير الشعب المصري .

بخفض الرسوم ستزيد الطلبات المقدمة للتسجيل العقاري وتعوض كثرتها مع خفضها النقص في إيرادات الدولة نتيجة الخفض ، كما سيترتب عليه بالتالى حركة وعمل جميع طوائف وطبقات الشعب - الجميع سيعمل والجميع سيجني ثمار العمل والجميع سيرزق مما سينعش الإقتصاد المصرى بأذن الله . وأثناء مثول الموسوعة للطبع إستجابت حكومتنا الرشيدة للرجاء الذي وجهناه بكتابنا (المرجع في السجل العيني ورسوم الشهر ، وتم خفض ضريبة التصرفات العقارية إلي (٢,٥ ٪) بموجب قوانين يوليو سنة ١٩٩٦ بينما بقيت الرسوم النسبية علي المشتري كما هى . وإن كنا نطمع في مزيد الخفض ، ذلك أن المفروض طبقا للدستور الدائم لجمهورية مصر سنة ١٩٧١ (م ٣٤ منه) الذي أكد على أن (الملكية الخاصة مصونة) فيجب أن تكون الرسوم (رمزية) ليس إلا . وبناء عليه نقترح جعل رسوم التسجيل لغير القادرين والعمال والموظفين ١٠٠ مائة جنيه نسبي ومائة جنيه تصرفات عقارية ، وبالنسبة للقادرين وشركات المقاولات والبناء ٤٠٠ أربعمائة جنيه نسبى وأربعمائة تصرفات عقارية ويخصص إيرادها جميعا (مهايا وأجور) للعاملين بمصلحة الشهر العقاري وتحسين أحوالهم المعيشية حتى لا يشكل ذلك عبئا علي ميزانية الدولة وخزانتها العامة ودفعا لمخاطر إستقالتهم وتركهم العمل وهم (خبرة نادرة) في الملكية العقارية ، كما نناشد المسئولين بمنح أعضاء الفنيون بمصلحة ومكاتب ومأموريات الشهر العقارية (بدل تفرغ) أسوه بزملائهم بالضرائب العامة والضرائب العقارية وهيئة قضايا الدولة .

والله الموفــق ،،،

المؤلــف

أقتــراحــات

من المؤلف لتنشيط الاقتصاد فى مجال الاستثمار العقارى

(١) خفض الرسوم النسبية المفروضة على تسجيل عقار الصادر لصالحة التصرف وجعلها (٥ر٢ ٪) أسوة بضريبة التصرفات العقارية (٥ر٢ ٪) اعمالا للنص الدستورى م ٣٤ من دستور الجمهورية مصر الدائم ١٩٧١ (الملكية الخاصة مصونه) لتمكين جميع طبقات الشعب من التسجيل ، فبأستقرار الملكية العقارية ستقل المنازعات وسينخفض كم القضايا التى تشغل وترهق ساحات القضاء بلامبرر .

(٢) تيسير اجراءات التسجيل العقارى ، ودعم مكاتب ومأموريات الشهر العقارى بالمراجع اللازمه فى القانون المدنى وقانون المرافعات وقوانين الميراث والوصية والأوقاف والولاية على المال وجميع القوانين وثيقة الصلة بأعمال الشهر العقارى .

(٣) صــرف (بدلات تفرغ) للأعضاء الفنيون للشهر العقارى وصرف (مكافآت تشجيعية) لمن ينجز منهم فى عمله وييسر الاجراءات على المواطنين.

(٤) حسنا أن سارع مجلس الشعب بمصر إلى اصدار قانون ٥/١٩٩٦ الخاص بتملك الاراضى الصحراوية ، بالمجان أو بالتأجير لغرض الاستثمار .

(٥) الغاء البند ٩ ، ١٠ من المادة ٢١ من قانون رسوم الشهر العقارى رقم ٧٠/١٩٦٤ المرتبطين بضريبة الأرض الفضاء التى ألغتها المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ٥/١٠ق دستورية بجلسة ١٩٩٣/٦/١٩ والذى نشر بالجريدة الرسمية العدد ٢٧ تابع بتاريخ ١٩٩٣/٧/٨ حيث يتطلب أعمال ذلك البندين تقديم شهادة من البلدية أو الضرائب العقارية بمسطح الأرض الفضاء ومسطح المبانى ، وأستخراجها من أى من الجهتين سالفتى الاشارة ، غاية فى الصعوبة ، كما أن بهما شروط تعسفية (أى البندين) مرهقة ، وغاية فى التعقيد وتزيد من رسوم الشهر العقارى الأمر الذى يدفع معه الكثيرين الى صرف النظر عن التسجيل بعد حصول طلبة على مشروع (صالح للشهر) .

ولنا وطيد الأمل فى المسئولين بمجلس الشعب ، رجاء سرعه التدخل بالغاء هذين البندين سالفى الاشارة رفعاً للمعاناه عن كاهل المواطنين .

والله الموفــق ،،،   المــؤلــف

بنـــــد ١ : دستور جمهورية مصر الدائم عام ١٩٧١ والملكية العقارية :

م٢ منه : (اللغة العربية لغة الدولة (الرسمية) .

ويجب تحرير العقود والمحررات والمكاتبات (باللغة العربية) طبقا مادة ١١٥/١٩٥٨ معدلة بالقانون ١٠٢ / ١٩٧٦ .

م٣٤ منه : الملكية الخاصة (مصونه) ولا يجوز فرض الحراسة عليها إلا فى الأحوال المبينه فى القانون وبحكم قضائى ولا تنزع الملكية إلا للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل وفقا للقانون وحق الإرث فيها مكفول .

م ٣٥ منه : لايجوز (التأميم) إلا لاعتبارات (الصالح العام) و(بقانون) ومقابل (تعويض عادل) .

م ٣٦ منـه : المصادرة العامة للأموال (محظورة) ولا تجوز المصادرة الخاصة إلا (بحكم قضائى) .

م١٨٧ منه : تطبيق القانون (بأثر فورى) ما لم ينص (صراحة)على رجعيته[1].

(لا تسرى أحكام القوانين إلا على ما يقع من تاريخ العمل بها ، ولا يترتب عليها أثر فيما وقع قبلها ، ومع ذلك يجوز فى غير المواد الجنائية النص فى القانون على خلاف ذلك (أى صراحة) بشرط موافقة (أغلبية) (أعضاء مجلس الشعب) .

---

(١) انظر الطعنان ١٠٤٤/٥٥ق جلسة ١٢/٦/١٩٨٨ ، ١٣٧٧/٥٦ق جلسة ٢٧/١٢/١٩٨٨ (عدم جواز انسحاب القانون الجديد على ما يكون قد انعقد قبل العمل به من تصرفات أو تحقق من أوضاع وخضوع العقد للقانون الذى ابرم فى ظلة) .

وأكدت على ذلك المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ٣/٤٧ ق دستورية بجلسة ١١/٦/١٩٨٣(عدم سريان احكام القوانين الاعلى ما يقع من تاريخ العمل بها ولا يترتب عليها أثرا فيما وقع قبلها احتراماً للحقوق المكتسبة ، ومراعاة للاستقرار الواجب للمعاملات وبالتالى فإن المراكز القانونية (التى نشأت وترتب آثارها) فى ظل أى من القانون ـ القديم أو الجديد ـ تخضع لحكمة) . **وترتيبا على ذلك :** قضت محكمة النقض فى الطعن ١١٦/٥١ ق جلسة ١١/٣/١٩٨٤ (أن الحكم الوارد بالمواد ١١، ١٢ من اللائحة التنفيذية رقم ١٦٢/١٩٩٣ والخاصة بالقانون ٤٣٠/١٩٥٥ بشأن الرقابة على المصنفات الفنية (بسريان شرط التصديق على التوقيع بالشهر العقارى بالنسبة لطلبات تجديد التراخيص السابق صدورها منذ عشر سنوات سابقة على صدور هذه اللائحة وفى ظل قواعد قانونية ولائحية سابقة يكون قد انطوى على اخلال خطير بالحقوق المكتسبة والأوضاع المستقره التى نشأت فى ظل اللائحة السابقة ، ومن ثم يكون هذا الحكم مشوب بعدم المشروعية ومخالفة القانون) .

الجـــزء الأول

السجل الشخصى كنظام
ماله وما عليه وضرورة التسجيل
كشرط لنقل الملكية فى العقار
وطرق ومراحل وإجراءات الشهر
بمأموريات ومكاتب الشهر العقارى



الباب الأول

نظام السجل الشخصي[1]

ماله وما عليه

أذا كان نظام السجل الشخصي لا يحقق(الحجية المطلقة) – كما قيل . في نقدة وما جاء بحكم محكمة النقض (التسجيل نظام شخص يجري وفقا للأسماء لا بحسب العقارات وليست له حجية كاملة فى ذاته فهولا يصحح العقود الباطلة ولا يكمل العقود الناقصة)

(طعن ٥٤١ / ٣٥ ق جلسة ١٩٧٠/٥/٢٨) (طعن ١١٠٧ / ٥١ ق جلسة ٣٠/ ١٩٨٢/٦)

فليس معني ما وجه إليه من نقد أنه نظام فاشل بل بالعكس فعيوبة ضئيلة بالمقارنة لنظيره السجل العينى ويمكن تلافيها[2] بإتباع بعض الإجراءات :

١– تعميم نظام الميكروفيلم منعا من تلف المحررات أو تزويرها أو ضياعها سواء بالنسبة للمحررات المشهرة أو التوكيلات والعقود الرسمية أو استمارة التغيير بالمكتب المساحى الهندسي .

٢– حق مصلحة الشهر العقاري في المفاضلة بين المحررات المشهرة أعمالا لنص م ٢٣ ق ١١٤ / ١٩٤٦ ، م ١٦ / ١ من لأئحتة التنفيذية .

٣– إرسال صورة من المحرر المشهر (دار المحفوظات) عاصم من التزوير فإن حدث فهي كاشف له .

٤– (الشهادات العقارية) المستخرجة من قلم الشهادات العقارية بالرجوع

---

(١) مطبق بمصر وفرنسا وبلجيكا وإيطاليا .

(٢) أنظر المرجع فى السجل العينى ومشكلات عملية واجهت تطبيقة بمصر (للمؤلف) .

للفهارس التى تتم تنفيذا لشميز المحرر(أى ملخصة) المرفق مع المحرر عند شهره والذي يرسل بعد شهر المحرر لقلم الشهادات العقارية لتنفيذه .

٥- توفير اللياسات لحفظ المحررات المشهرة من التلف .

٦- موافاه المكتب للمأموريات بالمحررات المشهره كل عشرة أيام عن طريق إستمارة (١٥ عقارى) لتعليتها بمراجعها (كدفتر طلبات الشهر ودفتر مشروعات المحررات) والتى يقوم المراجع الهندسي بالمأمورية بدوره بإخطار المكتب المساحي الهندسى لتعليه المشهرات . (الخرائط)، (وإستمارة التغيير) والتى عن طريقها وعن طريق مراجع المأمورية يقوم بعمل البحث الهندسي للتصرفات الواردة علي عقار التعامل .

٧- قصر الشهر بطريق (الإيداع) علي المحرارات التى يصدر بها قوانين خاصة ، وإلغاء الإيداع للعقود ثابتة التاريخ بعد أن ثبت إصطناع أغلبها وتزويره .

٨- دعم المكتبة القانونية لمكاتب الشهر ومأمورياته بالمراجع والقواميس الفرنساوى والمترجمين من الفرنسية للعربية لترجمه المحررات المشهرة بالفرنسية قبل عام ١٩٤٧ .

٩- [دفتر التعارض] الموجود بقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر طبقا م ١٦ / ١ من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر رقم ١٩٤٦/١١٤ وتعديلاته والذى عن طريقة وعن طريق (دفتر الحركة والأسبقية) يمكن معرفة وجود محرر متعارض ناقل للملكية مع المحرر موضوع الشهر وهل شهر ذلك المتعارض من عدمه فإن تبين شهره أمتنع شهر المحرر اللاحق موضوع الشهر لإستنفاذ الملكية طبقا لنص م ١٣ من قانون الشهر وم ١٦ /٣ من اللائحه التنفيذية لقانون الشهر وهناك عيب ظاهر فى السجل الشخصى لا يوجد فى نظيرة السجل العينى هو حالة الأراضى التى يهاجر اصحابها للخارج أو يتوفوا وليس لهم ورثة ، فيعمد بعض مافيا الأراضى إلى إصطناع عقد بيع عرفي وأخذ حكم صحة تعاقد بشأنه وتسجيلة بالشهر العقارى، أو إصطناع توكيلات رسمية بالبيع لنفسه .

ونقترح لحل تلك المشكله ما يلي :

(١) خفض رسوم التسجيل وجعلها (رمزية) وحث الأفراد علي تسجيل عقاراتهم ضمانا لحقوقهم بدلا من اللجوء لدعاوي صحة ونفاذ عقد البيع ، ذلك أن عدم التسجيل لا يكشف عن وجود تصرفات علي العقار من عدمه ويفتح الطريق أمام مافيا إغتصاب الأراضى وسماسرة العقارات الذين ينمي إلي علمهم هجره الملاك أو وفاتهم ولم يتركوا ورثة .

(٢) أنه في حالة تسجيلها فيمكن إبطاله عن طريق المفاضلة بين التصرفات المشهرة إذا ما تبين وجود ما لك حقيقي.

(٣) تبسيط إجراءات التسجيل بالشهر العقاري .

(٤) خصخصة أملاك الدولة الخاصة وبيعها للأفراد بأسعار معقولة .

(٥) وضع الضوابط لبحث الملكية في أحكام صحة التعاقد والتأكد من صحة التوكيل بالمحكمة والشهر العقاري .

فبالنسبة للمحكمة يلزم إرفاق سندات ملكية مسجلة بالمحكمة قبل عام ١٩٤٧ وبعدها بالشهر العقاري ، وإحضار شهادة من التوكيل إذا كان مصدقا عليه أو صورة رسمية منه إذا كان رسمى موثق وأنه لم يلغ من صاحبة بالشهر العقاري وإحضار (شهادة عقارية) ضد الصادر لصالحه سند الملكية لمعرفة ما إذا كان قد صدر تصرف منه في العقار من عدمه .

وبالنسبة لتسجيل الحكم بالشهر العقاري يلزم تقديم سند الملكية مسجلا وإفادة من دار المحفوظات بمصلحة الشهر العقاري بالقاهرة بأن سند الملكية مطابق للصورة المودعة لديها) وتقديم (شهادة عقارية) ضد الصادر لصالحة التصرف بسند الملكية – والتأكد من أن التوكيل مقيد بسجلات مكاتب التوثيق ومأموريتها بموجب شهادة من دفتر التصديق على التوقيع أو صورة رسمية من التوكيل الرسمي الموثق وأنه لم يلغ.

وبالنسبة لأحكام ثبوت الملكية المستندة لوضع اليد المدة الطويلة يلزم تقديم شهادة تمويل لمدة ليس فقط ١٥ سنة سابقة علي رفع الدعوي وإنما لمدة ٣٠ سنة سابقة عليها وإذا وجد بها أسماء أشخاص غير المختصمين بها يلزم تقديم (شهادة عقارية) ضدهم توصلا إلي وجود مسجلات من عدمه وأنها غير مغتصبة أو أن لها ملاك حقيقيون هاجروا من البلاد نهائيا أو توفوا ولم يتركوا ورثة لأنه في هذة الحالة يؤول العقار لبنك ناصر الإجتماعي (بيت المال) .

السجل الشخصي كنظام للشهر

مطبق بصفة خاصة بمدينتى القاهرة والإسكندرية وبصفة عامة بالمحافظات والمدن والأقاليم .

فشهر التصرفات العقارية فى مصر وجميع بلاد العالم لا يعرف سوى نظامين أو أحدهما .

(١) **السجل الشخصي**: بترتيب دفتر الشهر طبقا لأسماء الأشخاص المتصرفين .

وسوف نقتصر فى كتابنا هذا على الحديث عن هذا النظام فهو المنتشر فى مصر بمحافظتها ومدنها .

(٢) **السجل العينى** : بترتيب دفتر القيد طبقا لمواقع الأعيان وعموما فإن تنظيم شهر الحقوق على العقارات بالنظر لقيمتها المادية يضمن الثقة فى المعاملات ، ويحمى الملكية العقارية من عصابات إغتصاب الأراضى ، ويمنع المالكين المتصرفين ضعاف النفوس من التصرف فيه مرة أخرى الى آخرين وما ينتج عن ذلك من منازعات أمام ساحات القضاء .

بنـــد (١) مكرر التسجيل شرط لنقل ملكية العقار .

يشترط لنقل الملكية فى العقار الى المشترى أو الصادر لصالحة التصرف شرطان :

(أ) **أصلي أســاسي** : وهو وجود عقد بيع رضائى (صحيح جدى وليس صورى صادر من مالك حقيقي بموجب عقد مسجل بالمحكمة قبل عام ١٩٤٧ وبالشهر العقارى ابتداء من عام ١٩٤٧ أو حكم نهائى مسجل أو وجود حكم نهائى يراد تسجيله .

(ب) **تبعي مكمل**: وهو تسجيل ذلك العقد الرضائى أو الحكم النهائى بالشهر العقارى .

ويلاحظ : أنه اذا انعدم الأصل لا يغنى عنه المكمل (طعن ١٤٤٧/ ٥٠ جلسة ١٩٨٤/٦/٧) وفى ذلك تقول محكمة النقض فى الطعن ٣٢/٥٧ ق جلسة ١٩٩٦/١١/١ (المعول عليه فى نقل الملكية ليس بالاسبقية فى تسجيل دعوى صحة

التعاقد وانما هو بتسجيل الحكم أو العقد) وقد أحالت م ١/٩٣٤ مدنى بالنسبة لنقل الملكية فى العقار الى قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١١٤/١٩٤٦معدل بالقانون رقم ١٩٧٦/٢٥والذى نص فى موادة (٩،١٠)على وجوب التسجيل كشرط لنقل الملكية [1] فى العقار هذا فى ظل نظام (السجل الشخصى) .

ويقابل هاتان المادتان فى ظل (نظام السجل العينى) المواد أرقام ٢٦، ٢٧, ٢٩، من قانون السجل العينى رقم ١٤٢ / ١٩٦٤ .

اللآتى نصا على وجوب (القيد) فى السجل العينى والذى بدأ العمل به اعتباراً من تاريخ العمل بلائحته التنفيذية ، وطبق فى بعض قرى وأقاليم جمهورية مصر العربية .

التسجيل ليس له أثر رجعى (بأستثناء حالة واحدة):

ويلاحظ أن نقل الملكية فى العقار يتم بدءاً من (تاريخ التسجيل بالشهر العقارى) سواء للعقد أو الحكم [2] بأثر فورى مباشر وليس بأثر رجعى بأستثناء حالة واحدة نصت عليها م١٧ ق ١١٤/١٩٤٦ معدلة بالقانون رقم ٢٥ /١٩٧٦ بتنظيم الشهر العقارى وهى (حالة تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية الأصلية ثم (تسجيل الحكم النهائى الصادر فيها . ثم التأشير بموجب ذلك :

---

(١) هذا ويلاحظ أن (التسجيل) ليس شرطا لانعقاد عقد البيع الذى يكفى فيه مجرد (التراضى) ولكن نقل الملكية كأثر مترتب عليه بتراخى الى وقت التسجيل ولا يكون للمتصرف اليه المشترى فى الفترة مابين إبرام عقد البيع الأبتدائى الى وقت التسجيل سوى (مجرد امل فى الملكية) دون أى حق ثابت فيها (طعن ١١٩٦/٥٣ ق جلسة ١/٢/١٩٩٠) :

ويلاحظ : أن عقد البيع باعتباره من (العقود الرضائية) التى أساسها الإرادة فيشترط فيه توافق الإيجاب والقبول لإنعقاد العقد (بأستثناء) بعض العقود التى يتطلب القانون فيها الرسمية (الهبة م٤٨٨ م الرهن التأمينى ١٠٣١ مدنى . السفينة م ١١ ق ٨/٩٠ الطائرة) أو الكتابة (كما في عقد الشركة م١/٥٠٧ مدنى ، وعقد بيع المصنف أو المؤلف م٣٧ق ١٩٥٤/٣٥٤ وعقد البيع الذى يكون فيه الثمن إيراد مرتب مدى الحياة م ٧٤٣ مدنى) فيمكن أن يتم باللفظ أو الكتابة أو الاشارة المتداولة عرفا . وممكن أن يكون ضمنا ما لم ينص الاتفاق أو القانون ان يكون صريحا (م ٢،١/٩٠ مدنى) .

ويلزم لصحة البيع أن تكون الارادة صادرة عن ذى (أهلية كاملة) وغير مشوبة بعيب) وعند الشك فى التعرف على (النية المشتركة) للمتعاقدين يفسر الشك لمصلحة المدين (م١/١٥١مدنى) باستثناء (عقد الاذعان) فيفسر لمصلحة الطرف المذعن (م٢/١٥١ مدنى) .

(٢) طعن مدنى بجلسة ١٩٧٢/٢/٢٤ .

الحكم هامشيا على هامش صحيفة دعواه المسجلة بشرط أن يتم ذلك خلال ٥ سنوات من صيرورة ذلك الحكم نهائيا وليس مسجلا) [١] .

وأثره هو إنسحاب تاريخ تسجيل هذا الحكم بأثر رجعى - إلى تاريخ تسجيل عريضة دعواه المسجلة فيعتبر (الحكم) كأنه (قد سجل) بدءاً من تاريخ تسجيل عريضة دعواه ، ونضرب مثالا لذلك أنه إذا حدث أن سجل (تصرف رضائى) بعد تسجيل صحيفة دعوى صحة تعاقد . ثم سجل الحكم الصادر فى هذه الدعوى بعد نهائيته . وأشر به هامشيا فى خلال ٥ سنوات من صيرورته نهائيا وليس مسجلا على هامش صحيفة دعواه المسجلة فإنه يترتب على ذلك إنسحاب تاريخ الحكم المسجل إلى تاريخ تسجيل صحيفة دعواه فيعتبر أن الحكم قد سجل منذ تاريخ تسجيل صحيفة دعواه ، مما يؤدى إلى إهدار أسبقية ذلك التصرف الرضائى المسجل وخروج الملكية وأنتقالها من الصادر لصالحة التصرف الرضائى المسجل إلى الصادر لصالحة الحكم المسجل المؤشر بموجبة هامشيا على عريضة دعواه المسجلة .

ويلاحظ أن التسجيل ليس شرط شكلى يترتب على تخلفة (البطلان) كشرط (الرسمية) فى عقد الهبة وعقد الرهن التأمينى ، وإنما هو (إجراء قانونى) لنقل الحق والملكية فقط ولكى يعطى له (حجية مطلقة) على (الكافة والغير) الذى ليس طرفا فى العقد .

وذلك أن العقد موجود وقائم وملزم لطرفية ومنشئ لكل الإلتزامات والحقوق الشخصية (المنفعة - الإدارة - التسليم للعقار - قبض الريع بشرط الحوالة - فرض الحراسة القضائية) عدا (حق الرقبة) الذى يبقى على ملك البائع (طعن ١٠٣٤/٥٤ ق جلسة ١٩٨٨/٤/١٣) حتى لو تسلم المشترى العقار إلى أن يتم تسجيل العقد بالشهر العقارى فإذا ما إمتنع البائع عن تنفيذ إلتزامه بنقل الملكية وتسليم مستنداتها والحضور أمام موثق الشهر العقارى للتوقيع على العقد النهائى ، كان للمشترى حق رفع دعوى

---

(١) فإذ مضت هذه المدة بدون إجراء تأشير هامشى خلالها سقط الحق فى هذه الميزه ولا يجوز عمل تأشير هامشى بعدها ويعتبر نقل الملكية أنه قد تم منذ تاريخ تسجيل الحكم (بأثر فورى مباشر) وليس بأثر رجعى ذلك الذى يتم من وقت تسجيل عريضة دعوى الحكم فميزه الإستفادة بالأثر الرجعى قاصره فقط على إجراء التأشير الهامشى بالحكم المسجل خلال ٥ سنوات من تاريخ صيروته نهائيا وليس مسجلا .

صحة ونفاذ عقد البيع الإبتدائى مشتراه الصادر من تلك البائع له ، فإذا ما صدر حكم نهائى فى تلك الدعوى لصالحة، قام حكم القاضى فيه مقام توقيع البائع على عقد البيع النهائى أمام موثق الشهر العقارى وأمكن تسجيله .

ويترتب على ذلك ما يلى :

١ ـ أن يصبح لتسجيل العقد (حجية مطلقة على الكافة) والغير الذى ليس طرفا فى العقد ، وليس قاصرا فقط على اطرافه ، اعتبارا من (تاريخ التسجيل) باستثناء حالة (الأثر الرجعى) الوحيدة بالنسبة لحكم صحة التعاقد النهائى المسجل والتأشير به خلال ٥ سنوات من تاريخ صيرورته نهائيا وليس مسجلا على عريضة دعواه المسجلة والتى يعد التسجيل فيها قد تم من تاريخ تسجيل عريضة الدعوى .

٢ ـ أنتقال الملكية من البائع الى المشترى الذى يصبح مالكا للعقار ويحق له التصرف فيه بكافة أنواع التصرفات القانونية وكافة وسلطات المالك الثلاثة وهى الاستعمال والاستغلال والتصرف) (م ٨٠٢ مدنى) بشرط أن يكون البائع للمشترى (مالك حقيقى) لأن بيع ملك الغير لا ينقل الملكية ولو سجل ، كما يكون للمشترى الحق فى الحصول على ثمار المبيع ويكون عليه نفقات حفظة وصيانته) .

ويجب مراعاه استيفاء المحرر لكافة الشروط القانونية شكلا وموضوعا حتى لا يترتب على تخلف ذلك (البطلان)فالتسجيل (لا يصحح باطلا) . كما أنه لا ينقل ملكية عقار صادر من مالك غير حقيقى وأن العقد النهائى المصدق على توقيعات أطرافة أمام موثق الشهر العقارى هو (قانون المتعاقدين) بشرط أن يكون صحيحاً وخالياً عن المطاعن والذى به تنشئ العلاقة بين طرفى العقد دون العقد الابتدائى) (طعن ٤٩/٣٤٢ ق جلسة ١٩٨٢/١١/٣١) .

فلا عبره بما يشترط فى هذا الأخير من شروط ثم يعدل عنها فى العقد النهائى حيث دلت ارادتهما اللاحقة على انصراف النيه والاراده عن التمسك بما ورد بالعقد الابتدائى من شروط باستثناء حاله واحده هى (الاشتراط لمصلحة الغير) الذى ليس طرفا فى العقد فاذا تعلق بالعقد حق ثابت له ظل (نافذا) ولو لم ينص عليه فى العقد النهائى (م١٥٤/٢مدنى) (طعن ٤٤/٦٠٤ق جلسة م١٩٨٠/١/٢٩) .

وإذ يبين من العقد النهائى ، أنه قد خلا من الشرط الجزائى المنصوص عليه فى العقد الإبتدائى . فإن هذا يدل على أن الطرفان قد تخليا عن هذا الشرط ، وأنصرفت نيتهما إلى عدم التمسك به أو تطبيقه (طعن ٣٦/٤ ق جلسة ١٩٧٠/٣/٢٦) (وطعن ٥٩/٤٦١ ق جلسة ١٩٩٣/٥/٢٧) .

بنـــــد (٢) : النتائج المترتبة على التسجيل ؟

١ ـ أنتقال الملكية المتصرف اليه من (وقت التسجيل) ذلك أن التسجيل ليس له أثر رجعى عدا (حالة واحدة هى تسجيل حكم صحة التعاقد النهائى وفى خلال ٥ سنوات من صيرورته نهائيا وليس مسجلا ، والتأشير بموجبة (هامشيا) على عريضة دعواه المسجلة لينسحب بأثر رجعى تاريخ الحكم المسجل الى تاريخ تسجيل عريضة دعواه (م١٧ ق١٩٤٦/١١٤) معدله بقانون ١٩٧٦/٢٥ .

٢ – اعتبار العقد المسجل ليس فقط حجة بين طرفية ، وإنما حجة على الكافة والغير الذى ليس طرفا فى العقد (م١٢ق ١٩٤٦/١١٤) وبناء على ذلك يفترض علمهم به حتى ولو لم يعلموا بهذا التسجيل وبالتالى لا حاجة لاعلانهم به (وهو فى ذلك يتفق مع نشر القانون (بالجريده الرسمية) وما دام أن العقد المسجل (حجة على الكافة) فيحق لأى شخص ولو لم يكن ذا صفة أو طرفا فيه ، استخراج صوره رسمية منه بعد سداد الرسم المقرر (م٢٠ من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر رقم ١٩٤٦/١١٤).

٣ ـ لأى شخص حق أستخراج (شهادة عقارية) (تصرفات أو سلبية من قسم الشهادات العقارية) بمكتب الشهر المختص بالتصرفات الوارده على العقار من عدمه بعد سداد الرسم المقرر . (م٢٨ من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر ١٩٤٦/١١٤) .

٤ ـ لأى شخص حق أستخراج شهادة بمضمون تأشير هامشى بعد سداد الرسم المقرر (م٢٩ من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر ١٩٤٦/١١٤) .

٥ ـ لأى شخص حق (طلب الاطلاع على محرر مشهر أو دفتر الشهر أو دفتر الفهارس) بعد سداد الرسم المقرر (م ٢٧ من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر رقم ١٩٤٦/١١٤) .

٦ ـ لأى شخص حق استخراج (صورة رسمية من مرفقات المحرر المشهر) بعد سداد الرسم المقرر .

بنـــد ٣ : هل يجوز اهدار العقد بعد تسجيله ؟ وما الحكم بالنسبة للحكم النهائي بعد شهره ؟

أولا بالنسبة للعقد :

يجوز اهداره (فالتسجيل) لا يصح (باطلا) وقد خول المشرع في م ٢/٢٣ق ١٩٤٦/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر العقاري مضافة بالمادة الثانية من قانون ١٩٧٦/٢٥ - حق مصلحة الشهر العقاري في المفاضلة بين المستندات المشهره والاعتداد بالمحرر الصادر من المالك صاحب الحق الحقيقي دون المحرر الصادر من غيره ولو كان (مشهرا) (طعن ٢٩/٢٦٤٤ق ادارية عليا) .

ويمكن اهدار التصرف الباطل (بعد تسجيله) بالطرق الآتيه :

١ - رفع دعوى (الصوريه المطلقة) للعقد المسجل ومحو التسجيل وتسليم العقار (حتى لا يضطر لرفع دعوى جديده باسترداد الحيازة) ثم رفع دعوى صحة تعاقد عقد البيع الإبتدائي وتسجيل الحكم الصادر فيها بعد صيرورته نهائيا بفوات ميعاد الطعن دون الطعن أو إذا طعن فيه وصدر الحكم الاستئنافي مؤيدا للحكم المستأنف ويراعى إختصام أمين مكتب الشهر العقاري في دعوى الصورية حتى يكون ملزما له باجراء التأشير الهامشي على هامش العقد المسجل الباطل ويجوز رفع دعوى الصورية ودعوى عدم نفاذ تصرفات المدين (البوليصية) في دعوى واحدة من الدائن الى مدينه فيجوز له إثبات صورية العقد الصادر من مدينه أولا فإن أخفق جاز له الطعن في العقد بدعوى عدم نفاذ تصرفات المدين (طعن ٣٦/٢٥٦ ق جلسة ١٩٧١/٢/٢٥) .

ويلاحظ بالنسبة للصورية أنه يجب فيها أن تكون (مطلقة) بأن يكون هناك عقد ظاهر غير جدى وهو (العقد المعدوم) ووجود اتفاق خفي ببطلان العقد الظاهر(ورقة ضد) فالصورية في ذاتها مشروعه قانونا (بدليل أن م ٤٨٩ مدني تجيزها في الهبة) وإنما الذي يبطلها هو كون التصرف غير مشروع لمخالفته للقانون (كالغش أو مخالفته للنظام العام أو الآداب أو مخالفة نص قانوني (كبيع الوفاء الذي يخفي رهنا م٤٦٥ مدني) وبيع أملاك الدولة الخاصة فهو مال عام مخصص لمنفعة عامة يحظر التصرف فيها طبقا (م ٩٧٠ مدني) (طعن٣٤/٤٠٥ق جلسة ١٩٦٨/١١/٢١) .

وأنظر فى (البطلان المطلق) للصورية المطلقة (الطعن ٥٤٩/٥٢ ق جلسة ١٩٨٥/١١/٢٨ . طعن ٩٠٧/٥١ ق جلسة ١٩٨٥/١/١٧)

ويلاحظ بالنسبة لدعوى عدم نفاذ التصرفات [١] :

أن مفاد نص م٢٣٧ مدنى وم١/٢٣٨ مدنى أن المشرع اشترط لعدم نفاذ تصرفات المدين (بعوض) اثبات الدائن ١ - تواطؤ المدين والمتصرف إليه على الأضرار بحقوق الدائن (الغش من الجانبين) ٢- الغش بعلم المدين والمتصرف إليه (بإعسار المدين) وقت صدرو التصرف (وهما مسألتان موضوعيتان يخضعان لسلطة المحكمة) (طعن ١١٨٦/ ٥٠ق جلسة ١٩٨٥/٣/١٣) .

كما يلاحظ أن الحكم الصادر فى دعوى نفاذ تصرفات المدين لا يمس صحة التعاقد الصادر من المدين ، وعودة الملكية للمدين ، إنما ترجع العين فقط للضمان العام للدائنين (طعن ٧٣٤/٤٩ ق جلسة ١٩٨٣/١١/١٣ طعن ٦١٥/ ٥٠ ق جلسة ١٩٨٣/١٢/٢٩) فتصرف المدين فى حد ذاته غير باطل بدليل أنه اذا وجد فى مال المدين ما يفى بدينه انتفت الحكمة وأصبحت غير مقبولة فشرطها الأساسى اذن (الأعسار النسبى للمدين) . فمتى وفى بالدين أو تعادلت ديونه مع حقوقه أصبحت (غير مجدية) فهذه الدعوى يلجأ إليها إذا حل أجل الدين وصدر تصرف من المدين ضار بالدائن فيكون للأخير طلب عدم نفاذ التصرف اذا ترتب عليه نقص حقوقه وزيادة ديونه لأنه بذلك يكون (معسراً) أما إذا كان التصرف بعوض (أى مقابل) فيشترط (الغش) ، أى علم الطرفين بحالة الإعسار فإذا تعمد المدين الإعسار ، أو اخفى المدين أمواله بعد الحكم بالدين وشهر الإعسار لمنع تنفيذ الحكم أو اصطنع دين صورى أو مبالغ فيه يعاقب (بجنحه التبديد) طبقا لنص (م٢٦٠ مدنى) .

٢ - بدعوى أصلية مبتدأة لتخلف ركن أو شرط فى العقد أو نص فى القانون ويجب أن يختصم فيها أمين مكتب الشهر العقارى ليكون الحكم الصادر فيها ملزما له بإجراء التأشير الهامشى على هامش العقد المسجل الباطل (طعن ٤٩٠/٣٧ق جلسة ١٩٧٣/٢/٦) (طعن ٥٤٩/٥٢ جلسة ١٩٨٥/١١/٢٨) (طعن ٩٠٧/٥١ق جلسة ١٩٨٢/١/١٧) .

---

(١) يسقط الحق فى رفعها بمضى ٣ سنوات من يوم علم الدائن بسبب عدم نفاذ التصرف وبمضى ١٥ سنة من وقت صدور التصرف المطعون فيه طبقا م ٢٤٣ مدنى .

٣ ـ طلب إبطال العقد للغبن والإستغلال نتيجة طيش بين أو هوى جامح وترفع خلال(سنة)من تاريخ العقد والإكانت (غير مقبولة)(م ١٢٩ مدنى) أما استغلال الحاجة وعدم الخبرة (فلا يعد غبن) (طعن ٧١٣/٤٨ق جلسة ٣١/١٢/٨١) .

٤ ـ يدعوى تزوير أصلية ينهى طلباته فيها بالبطلان لتزوير العقد صلبا وتوقيعاً مع إختصام أمين مكتب الشهر العقارى المختص ليصدر الحكم فى مواجهته ويكون ملزماً له بأجراء التأشير الهامشى بموجب الحكم الصادر فيها نهائيا على هامش العقد المزور الباطل دون حاجة لتسجيل الحكم أولا ثم التأشير بموجبة على هامش العقد المسجل الباطل طبقا لنص (المنشور الفنى ١٢/ ١٩٨٠) .

٥ ـ (بالدفع بتزوير العقد) أثناء وبمناسبة تداول دعوى صحة عقد بيع إبتدائى ويكون ذلك (بمذكره تقرير) بقلم كتاب المحكمة ويعلن الخصوم بأدلة وشواهد الطعن بالتزوير خلال (٨ يوم) من إيداع التقرير قلم كتاب المحكمة .

٦ ـ تسجيل تنبيه نزع الملكية والتأشير بموجبة على هامش سند ملكية المدين لكى لا ينفذ أى تصرف يصدر من المدين فى حق الدائن بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية .

٧ ـ البيع اللاحق الصادر من المالك عن نفس العقارلمشترى آخر (باطل) ولو كان مسجلا أو أسبق إلى (التسجيل) طبقا لنص م ٢٣ ق١٣٦/١٩٨١ الخاص بإيجار الأماكن وهذا ما أكده حكم المحكمة الدستورية العليا فى القضية ٢٢/١٢ ق دستورية عليا بجلسة ١/١/١٩٩٤ والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ٣ تابع بتاريخ ٢٠/١/١٩٩٤ .

ويلاحظ أن التمسك بالحق فى إبطال العقد يسقط بمضى ٣ سنوات تبدأ فى حالة نقص الأهلية من يوم زوال السبب وفى حالة الغلط والتدليس من يوم إنكشافة وفى حالة الإكراه من يوم إنقطاعه (م ١٤٠مدنى) وبمضى ١٥سنة من وقت العقد .

ثانياً : بالنسبة للحكم النهائى :

بطلان حكم صحة تعاقد عقد بيع ابتدائى (لصوريته المطلقة) لا يجوز بدعوى بطلان أصلية مبتدأه ، لمساس ذلك (بمبدأ حجية الاحكام وقدسيتها) إلا إذ (تجرد الحكم من أركانه الاساسية) (طعن ٥٦٧/٣٨ق جلسة ٢٤/١/١٩٨٠) (طعن

٤٠/٤٧١ ق جلسة ١٩٧٩/٥/١٥) (طعن ٣٨/٢١٦ق جلسة ١٩٧٣/٥/١٧) وفى هذه الحالة يجوز رفع دعوه مبتدأه بطلب (انعدامه) (طعن مدنى جلسة ١٩٧٢/٣/٧) .

ونفرق هنا بين ما اذا كان الحكم (باطلا) أو منعدما) :

فالحكم الباطل : هو الذى توافرت أركانه الاساسية . ولكن يجوز إبطاله بطريق الطعن عليه فى الميعاد .

وحالات جواز طلب البطلان هى :

(١) صدوره من قاضى توافرت به أسباب عدم الصلاحية (طبقا م ١/١٤٧ مرافعات) (والمواد ١٤٦ ، ١٦٥ ، ٤٩٨ مرافعات) .

(٢) صدوره من قاضى يجوز رده (طبقا م ١٤٨ مرافعات) .

(٣) صدوره فى قضية يوجب فيها القانون تمثيل (النيابه العامة) ولم تمثل ، أو تخلف أحد القضاه الذين اشتركوا فى المداوله عن الحضور جلسة النطق بالحكم دون أن يوقع على مسودة الحكم .

(٤) مناقضه الحكم لما هو ثابت بالأوراق (طبقا م ١٧٨ مرافعات) .

(٥) خلو الحكم من المنطوق، أو تضمنة منطوق يتعارض مع الحيثيات والاسباب .

(٦) قصور أسباب الحكم (م ١٧٦ مرافعات) .

(٧) مخالفة مبدأ المواجهة بصدوره على شخص لم يعلن بصحيفة الدعوى أو صدورة على شخص ليس هو المقصود .

(٨) أن تكون الهيئة التى أصدرت الحكم ووقعت مسودته مغايره للهيئة التى سمعت المرافعة وحجزت الدعوى للحكم (طعن ٤٨/١٠٧٨ق) .

(٩) عدم كتابة الحكم أو كتابته بدون توقيع رئيس الدائرة .

اما الحكم المنعدم : فهو الذى تجرد من اركانه الاساسيه فيجوز رفع دعوى مبتدأه بطلب انعدامه (طعن مدنى جلسة ١٩٧٢/٣/٧) .

وحالات اعتبار الحكم منعدما هى :

(١) صدورة من قاض لم يحلف اليمين القانونية والحكم الصادر من قاضيين بدلاً من ثلاثة .

(٢) عدم ذكر المحكمة التى أصدرته . (٣) خلو الحكم من تاريخ صدوره .

(٤) عدم توقيع القاضى عليها . (٥) صدوره من محكمة لم يكتمل تشكيل عدد أعضائها أو صدوره على شخص اخرجته المحكمة من الخصومة قبل صدور الحكم فيها . (٦) صدوره من قاضى زالت عنه ولاية القضاء لعزله أو أستقالته أو احالته على المعاش ، أو موقوف عن عمله بصفة مؤقته .
(٧) صدوره على شخص متوفى أو فاقد الأهلية أو لم يعلن أصلاً بصحيفة أفتتاح الدعوى .

ويلاحظ أن التمسك بالبطلان لا يجوز إلا لمن شرع لمصلحته .

مما سبق يتلاحظ الآتى :

١ ـ لا يجوز كقاعدة عامة (رفع دعوى أصلية ببطلان الحكم) منعا لتعارض الاحكام وهو من (النظام العام) (م١٠١ إثبات) أعمالاً لمبدأ حجية الأحكام وقدسيتها ولأنه لا يجوز إعادة النظر فى (نزاع) سبق الفصل فيه وتحقق فيه وحدة الموضوع والخصوم والسبب (طعن ٦٠٥/٥٢ق) (طعن ٢٥٣/٥٨ ق جلسة ١٩٩١/٢/٢٨) بأستثناء :

(أ) الحكم المنعدم .

(ب) حكم مرسى المزاد ، لأنه ليس حكم الا فى (الصوره والشكل فقط) وأنما هو (أجراء) من اجراءات التنفيذ ، فيجوز الطعن ببطلانه بدعوى أصلية مبتدأه ، أو الطعن فيه بالأستئناف فى ميعاده خمسة أيام .

(٢) كما يجوز رفع دعوى أصلية مبتدأه (بتقرير انعدام حكم) اذا كان منعدم قانونا (كصدوره من شخص زالت عنه ولايه القضاء ، أو صدوره فى دعوى مرفوعة باسم شخص متوفى ، أوبناء على اعلان مزور اذا كانت ورقة الحكم نفسها مزورة كاصطناع حكم مدعيا بصدوره من المحكمة ويزيله بتوقيع قاضيها ويمهره بخاتمها .

(٣) اذا أدخل غش على المحكمة (بتزوير مستندات) أدت لصدور حكم خاطئ بناء عليها ، فيجوز الطعن بالتماس اعادة النظر أمام نفس المحكمة التى أصدرته .

(٤) اذا صدر حكم (باطل) وطعن فيه بالاستئناف وقضى فيه بالبطلان، لا تعيد محكمة الطعن فيه بالبطلان ، للمحكمة التى اصدرته لتقضى فيه من جديد بحكم آخر صحيح وذلك لاستنفاذ ولايتها ، وانما تنظره المحكمة الاستئنافية

(موضوعيا) وتحكم فيه ، أما بالنسبة لمحكمة النقض ، فلأنها ليست محكمة موضوع ، فأنها تعيد القضية للمحكمة التى اصدرت (الحكم الباطل) للفصل فيه محدداً من دائرة أخرى .

(٥) فأذا ما صدر الحكم بالبطلان ، أشر بموجب (هامشيا) بعد صيرورته نهائيا على هامش المحرر المسجل ، والمتضمن حكم صحة التعاقد الباطل دون حاجة لخضوع (سند التأشير) لمرحلتى (الطلبات والمشروعات) مرورا بمأموريات الشهر العقارى وانما يقدم الطلب لقسم المرجعة الفنية بمكتب الشهر المختص مباشرة لاجراء التأشير الهامشى ، ويرفق مع الطلب المقدم (سند التأشير) الى جانب (شهادة عقارية) ضد الصادر لصالحة الحكم المشهر (ويجب أن تكون (سلبيه) (منشور فى ١٢/ ١٩٨٠) .

بنـــــد٤ : وقد ثار جدل وخلاف حول حالة تصرف مالك العقار بالبيع لأكثر من مشتر لمن تخلص الملكية ؟

سارت محكمة النقض المصرية فى البداية على (مبدأ) هو (أن الأفضلية عند تزاحم المشترين تكون بأسبقية التسجيل بثلاثه شروط هى :

١ - أن يكون المتصرف واحد (مالك حقيقى بموجب سند ملكية صحيح فى بيع صحيح جدى وحقيقى .

٢ - أن ترد العقود على عقار واحد .

٣ - أن تكون بين عقدين صحيحين(طعن ٢٦٥/٥٦ق جلسة ١٩/١٢/١٩٩١)

فتخلص الملكية (للأسبق فى التسجيل) حتى ولو كان البائع متواطئ أو مدلس سئ النية [1] (طعن ١٩٠/ ٢٣ ق جلسة ٢٤/٣/١٩٦٦) ولا يكون للمشترى الأول

---

(١) ذلك أن الغش يبطل التصرفات وقد سارت على ذلك محكمة النقض (قاعدة الغش يبطل التصرفات قاعدة سليمة ولو لم يجريها نص) (طعن مدنى جلسة ٢١/٥/١٩٧٩) ويجب أن يلاحظ أن السجل الشخصى على النقيض من السجل العينى يعتد (بحسن النية) الذى هو شرط أساسى لحماية حق من يتعامل على العقار وشرط لانتقال الملكية بالعقد المسجل ويقصد بحسن النية (جهل المشترى بسبق تصرف البائع فى العقار) أما السجل العينى فلا يعتد بحسن نية المشترى الأول إذا ما تراخى فى التسجيل لإفتراضه عدم حصول التسجيل إلا بناء على (حكم) يصدره قاضى مختص بعد فحصة الواقع (طعن مدنى جلسة ٧/٤/١٩٧٠) .

الذى تراخى فى التسجيل سوى الطعن (بالدعوى الصورية) . أو دعوى نفاذ التصرفات ليجلعه غير نافذ فى حقه ليتمكن من رد العقار إلى ملك البائع ويتملكه بعد ذلك بتسجيل عقده متى توافرت شروطها (طعن مدنى جلسة ٥٤/٥/١٣) أو دعوى فسخ العقد لسوء نيه البائع ، أو دعوى بطلان العقد للشكل أو الموضوع (الرسمية ـ بيع وفاء يخفى رهنا ـ تركة أو هبة مستقبلة) أو الرجوع على البائع بالتعويض عن الضرر الذى لحق به من جراء عدم التسجيل (طعن ١٤/١١٢ق جلسة ٤٦/٣/٧) وأخيرا إستقرت محكمة النقض على تطبيق نص مادة ١/٢٣ قانون ٨١/١٣٦ الخاص بأيجار الأماكن فى الطعون (طعن ٤٩/٢٢٠ ق جلسة ١٩٨٢/١١/١٠) (طعن ٥٨/٣٤٣٢ق جلسة ١٩٨٢/١١/١٠) ، (طعن ٥٥/٨٣٨ جلسة ٨٨/٥/١١) (طعن ٥٨/٣٤٣٢ق جلسة ١٩٩٣/٤/١٨) .

(البيع الثانى باطل ولو كان مسجلا وأن تصرف المالك بالبيع بالمخالفة لنص مادة ١/٢٣ قانون ٨١/١٣٦ جزاؤه (بطلان التصرف اللاحق)(بطلان مطلقاً) لمخالفته للنظام العام طبقا لنص (مادة ١٣٥ مدنى) .

وهذا الذى انتهجته محكمة النقض يتفق مع العدالة ويحقق الثقة فى المعاملات ستقرارها . كما يتفق مع الشريعة الإسلامية لقول الرسول ﷺ ضمن حديث له (أيما رجل باع بيعا من رجلين فهو للأول منهما) [1] وقوله (لا تبع ما ليس عندك) .

وقد حسمت المحكمة الدستورية العليا الموضوع فى القضية رقم ١٢/٢٢ق دستورية جلسة ١٩٩٤/١/١ والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ٣ تابع بتاريخ ١٩٩٤/١/٢٠ وقالت المحكمة (أن نص مادة ٢٣ إستهدف رعاية حق المشترى

---

(١) وقد أفتى فضيلة د/ محمود عبد المتجلى (عضو لجنة الفتوى بالأزهر الشريف) بخصوص ذلك الموضوع بجريدة الأهرام القاهرية بملحق العدد الأسبوعى بتاريخ ١٩٩٦/١/١٩ فى باب (أسئلوا الفقية) جاء فيه (يحرم على أى انسان التدخل بالشراء وذلك لإعطاء المالك الأصلى (وعد بالبيع) فلا يحل لغيره التدخل بالشراء أو نقض البيع الأول لقوله عليه السلام (لا يبع بعضكم على بيع أخيه ولا يخطب على خطبته) فحكم البيع صحيح مع الأثم والذنب ، وأما التصرف من المالك الأصلى فيعتبر (ناقضا للعهد) والمشترى الذى سارع بإبرام العقد مع علمه بأن جاره إتفق على شراء نفس الشقة هو أيضا (شريك فى الاثم) وقد أشرنا بمقدمة كتابنا هذا إلى أن العقد (عهد وأمانه) ونقضة (خيانة وغدر) يرفع لصاحبة (لواء يوم القيامة) يقال (هذه غدرة فلان) فارجع إليها إن شئت .

الأول بما يحقق الثقة فى المعاملات ومنع التحايل والإنتهاز وأنه لا ينطوى على إهدار لحق الملكية أو عدوان عليها وأن العقد الثانى يعتبر (باطل) ولا يصححه (التسجيل) ذلك أن تسجيل العقد الثانى باطل ومعدوم الأثر لو روده على غير محل وبه يعود المتعاقدان للحالة التى كانا عليها وقت العقد مالم يكن مستحيلا فيجوز عندئذ الحكم (بتعويض عادل) فالبيع اللاحق أبرم بالمخالفة (لقاعدة آمرة) تعد بذاتها مصدر مباشر لبطلانة ومجرد أعمالها يعتبر كافيا لإيقاع الجزاء المقترن بها) [1] .

بنـــــد ٥ : شروط تطبيق نص م ٢٣ ق ١٩٨١/١٣٦ الخاص بايجار الاماكن :

بخصوص (بيع المالك الشقة لأكثر من مشتر)

رتبت المادة سالفة الأشارة (البطلان المطلق) لمخالفة ذلك (للنظام العام) طبقا م ١٣٥ مدنى ، فلا يصححة التسجيل ، وذلك اذا :

١ - اقترن البيع بتواطؤ البائع مع المشترى الثانى (بسوء نية) لحرمان المشترى الأول (حسن النية)من الصفقة (اضرارا به) فلا يكفى مجرد العلم البسيط بسبق التصرف .

٢ - أن يكون البيع لغرض (السكنى) :

ورتبت إلى جانب (البطلان المطلق) عقوبة جنائية هى (عقوبة جنحة النصب) فاذا كان محل التعامل (بيع قطعة أرض فضاء أو أرض زراعية) لا يطبق عليها نص م٢٣ المشار اليه لأن شرطى تطبيقـه :

(أ) أن يكون عقد البيع الابتدائى الأول (صحيحاً ونافذا)

(ب) أن يكون محل التعاقد (ممكن) ويكون لغش البائع وسوء نيته وتواطؤه مع المشترى الثانى (محل) فى بطلان عقد البيع الثانى .

---

(١) وقد سارت محكمة النقض على ذلك حتى فى عقود الإيجار فقالت (ببطلان عقود الإيجار اللاحقة للعقد الأول بطلانا مطلقا (بالنظام العام) ولا محل للإسناد إلى الحيازة وحسن النية فى إجراء المفاضلة بينهما (٥٧٣مدنى) (طعن ٦١/٢٦١٠ ق جلسة ٩٥/٢/٢) ذلك أن (الغش يبطل كل شئ ويبطل التصرفات) وسواء علم المستأجر اللاحق بصدور العقد الأول أو لم يعلم به (م٢٤/٤ق٤٩/٧٧) (طعن ٦٢/٦١٨٢ ق جلسة ١٩٩٥/١/٢٦) ويجب الإعتداد بالعقد الأسبق ولو كان الثانى لاحقا فى إثبات تاريخة المادتان ٢٤ ,٧٦ق٤٩/١٩٧٧) (الطعنان ٦٢/٦١٨٢ق جلسة ١٩٩٥/١/٢٦ ، ٦٤/١٢٧٠ق جلسة١٩٩٥/٦/٢٩).

حتى ولو كان أسبق الى التسجيل إلى جانب تعرض البائع (لعقوبة جنحة النصب) وعلى المشترى الأول اثبات الغش والتواطؤ بالشهود والمستندات المؤيدة والآن وفى ظل قانون ١٩٩٦/٤ الذى يطبق قواعد القانون المدنى ، فقاعدة (الغش يبطل كل شئ أو الغش يبطل التصرفات) هي السائدة فقها وقضاء وهى المتفقة مع العدالة والمنطق والشريعة الاسلامية ، وهو الذى اكدته المحكمة الدستورية العليا فى القضية ١٢/٢٢ق دستورية بجلسة ١٩٩٤/١/١ والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ٣ تابع بتاريخ ١٩٩٤/١/٢٠ فالبيع الثانى باطل ولو كان أسبق الى التسجيل ، فاذا كان مستحيلا ، يحكم (بتعويض عادل) .

وهذا الحكم هو العدل ، يحقق الثقة فى المعاملات ويمنع التحايل أو العدوان على الملكية العقارية ، وقد قضت به محكمة النقض فى بعض أحكام لها فى الطعون أرقام ٤٩/٢٢٠ق جلسة ١٩٨٢/١١/١٠، ٥٥/٨٣٨ق جلسة ١٩٨٨/٥/١١ ٥٨/٣٤٣٢ق جلسة ١٩٩٣/٤/١٨) سابقة فى ذلك (المحكمة الدستوريه العليا) .

بند ٦ : حالة المفاضلة بين عقد صادر من مورث لم يسجل وآخر صادر من وارث :

(ج) الراجح فقها وقضاءاً : أن أموال المورث بما فيها ملكية العقار المباع بعقد لم يسجل تؤول للوارث ، ويكون العقد الصادر من الوارث يعد أنه صادر من (مالك) ، فلا يكون للمشترى من المورث سوى (حق شخصى يداين به (التركة)، فإذا استحال تنفيذه (عيناً) نظراً لتسجيل العقد الصادر من الوارث ، لم يبق للمشترى من المورث سوى الرجوع على الوارث ، والتركة، والمطالبة (بالتعويض) .

(طعن مدنى جلسة ١٩٥٣/٦/٤ (السنهورى الوسيط جـ٤ ص ٤٨٣ ، د/ البدراوى - عقد البيع بند ٢٢١ ، ٢٢٢) .

ولكن عملا : نص م ١٣ من قانون ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر العقارى أوجب عدم شهر أى تصرف فى أى جزء من التركة (إلا) (بعد) شهر (حق الارث) ، وأعطى نص م ١٤ من ذلك القانون المشار اليه لدائنى التركة (وسيلة) للتقدم بها على المشترين من الوارث وهى التأشير بحقة على هامش شهر (حق الأرث) خلال (سنه) من حصوله (وإلا) سقط حقه فى الاحتجاج بالتصرف الصادر اليه ، فى مواجهة المشترى من الوارث .

لنظر الطعون الصادرة من محكمة النقض أرقام (٥٣٩ /٤٧ق جلسة ١٩٨١/٣/١٨ ، ١٢٠٣/ ٥١ق جلسة ١٩٨٢/١٢/١٩) .

الباب الثاني
طرق الشهر

بنـــد ٧ : للشهر في ظل نظام السجل الشخصي طرق (خمسة) تختلف بحسب كل حالة تقتضيه وهذه الطرق هي :

١ ـ التسجيل (ويسمى هذا الطريق في ظل نظام السجل العينى (بالقيد))

٢ ـ القيـــد (ولا يوجد هذا الطريق في ظل نظام السجل العينى) .

٣ ـ الشهر المؤقت (يقابلة في ظل نظام السجل العينى طريق « القيد المؤقت »

٤ ـ التأشير الهامشي (ولا يوجد هذا الطريق في ظل نظام السجل العينى) .

٥ـ الايـــداع .

ويلاحظ مما سبق أن الشهر في ظل نظام (السجل العينى) لا يعرف سوى طريقى « القيد والقيد المؤقت » .

الفصـل الأول

بنـــــد ٨ : أولا طريق التسجيل :

ويكون في حالة « الحقوق العينية الأصلية » كالحكر والأرتفاق والإنتفاع والملكية سواء تامة « رقبة ومنفعة » أو ناقصة « رقبة أو منفعة » .

وسوف نتكلم عنها بالتفصيل بعد أن نبدأ حديثنا أولا عن طرق الشهر الثلاثة وهى الشهر المؤقت والتأشير الهامشي والايداع .

بنـــــد ٩ أهميـــة التسجيل في ظـل نظـام السـجل الشـخصى والقـيد في ظـل نظـام السـجل العيـنى :

١ ـ أنه ضرورى اذا ما اراد المالك التصرف بأى نوع من أنواع التصرفات القانونية (بيـع ، هبــة ، بـدل ، رهن) فيلزم أولا ان يكون المتصرف مالكا لما يتصرف فيه بأن يكون سند ملكيته « مسجلاً » بالشهر العقارى « م ٢٠٤ مدنى» .

٢ - أن عدم تسجيل المشترى لمشتراه معناه ، بقاء المبيع على ملك البائع ،[1] ذلك أن عقد البيع الابتدائي هو (عقد صحيح) ولكن القانون المدنى م ١/٩٣٤ مدنى رتب على نقل الملكية مراعاة احكام قانون الشهر العقارى وبالرجوع اليها نجد أن ق ١٩٤٦/١١٤ معدل بالقانون رقم ٧٦/٢٥ ينص فى م ٩ منه ، تصرفات(منشئة) للحقوق العينية العقارية الاصلية ، وم١٠ منه ، التصرفات والاحكام النهائية(المقرره) لحق من الحقوق العينية العقارية الاصلية ، (أوجب التسجيل) لكى تكون (حجة على الغير) الذى ليس طرفا بالمحرر أو العقد فهى اذن حجية ، مطلقة ، اما قبل التسجيل ، نسبية ، قاصرة على اطراف المحرر أو العقد ، وعقد البيع الابتدائي يرتب (التزام شخصى) على البائع بنقل الملكية وتسليم مستنداتها الى المشترى فاذا امتنع جاز للمشترى للجوء للقضاء ورفع دعوى صحة ونفاذ عقد بيع أبتدائى (أو صحة تعاقد) ، عقد البيع الأبتدائى ، وهى التى يسميها البعض (دعوى صحة ونفاذ عقد البيع الإبتدائى) فالتسجيل إذا يؤدى الى - نقل الملكية للمشترى أو المتصرف إليه ، .

٣ - أنه يعطى الأمان لاصحابه ويحمى حقه من مغتصبى الأراضى وواضعى اليد بلا سند ، ويبعد عنه القلق ويدفعة إلى العمل والإنتاج فى غير خوف .

الفصـــل الثـــانـــى

بنـــــد ١٠ : ثانيا : طريق القيد

ويكون ذلك فى حالة (الحقوق العينية التبعية) كالرهن الرسمى ، التأمينى ، والرهن الحيازى ، والإختصاص والإمتياز وسوف نتكلم عنها بالتفصيل بعد أن نتكلم عن طرق الشهر الثلاثة سالفة الإشارة ، وبعدها طريق التسجيل فى تفصيل وأسهاب بإعتبارة أهمها وأغلبها فى العمل - وبعد ذلك سنتكلم عن هذا الطريق من طرق الشهر سالفة الأشارة .

---

(١) فعقد البيع الابتدائى صحيح وموجود وقائم وملزم لطرفية ومنشئ لكل الالتزامات والحقوق الشخصية (منفعة ، ادارة ، تسليم العقار ، قبض الريع بشرط الحواله ، فرض الحراسة القضائية) عدا (حق الرقبة) الذى يبقى على ملك البائع حتى لو تسلم المشترى العقار الى أن يتم تسجيل العقد بالشهر العقارى (طعن ١٠٣/٥٤ق جلسة ١٩٨٨/٤/١٣) .

الفصل الثالث

الشهر المؤقت « كطريق للشهـر »

(م ٣٥ق ١٩٤٦/١١٤ ، والمنشوران الفنيان ١٩٥٥/٤ ، ١٩٩٠/٧ م ٥٥٤ – ٥٦٠ تعليمات شهر١٩٩٣)

بنـــد ١١ : حالتي اللجوء لطريق الشهر المؤقت : (م ٣٥ ق ٤٦/١١٤)

١ ـ التأشير على الطلب باستيفاء بيان معين لا يرى وجها له .

٢ ـ حالة من تقرر سقوط طلبة بسبب ذلك .

بنـــد١٢ : إجراءات الشهر الموقت (م ٥٦٠ تعليمات شهر ٩٣ (منشورفني١٩٥٥/٤):

(أ) بالنسبة للاسبقية المقدمة لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر :

تقدم طلب من صاحب الشأن بشهر محرره مؤقتا واعطاؤه (رقما وقتيا) (بدفتر شهر المحررات العرفية والرسمية) وذلك خلال (عشرة أيام) من تاريخ أبلاغه بقرار استيفاء الاسبقية أو قرار سقوط أسبقيتة بسبب ذلك وذلك لوجود محرر آخر متعارض معه عن نفس شقة أو عقار التعامل) والا رفض طلبة .

ويكون الطلب المقدم من أصل + صورة مرفقا معها المستندات ومبينا بالطلب اسانيد اعتراضه على القرار ويقدم الطلب باسم السيد الامين المساعد المشرف على قسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر ليحث الطلب بحثا مبدئيا ويؤشر عليه بقيده بدفتر طلبات الشهر المؤقت .

٢ ـ يحصل رسم كفالة قدره $\frac{١}{٢}$ ٪ على ألا يزيد عن عشرة جنيها ت (م٣٥ق١٩٤٦/١١٤) .

٣ ـ يقوم العضو الفنى بالمراجعة الفنية بمكتب الشهر بعد سداد رسم الكفالة بقيد الطلب بدفتر (طلبات الشهر المؤقت) ويدون بياناته ثم يقفل الدفتر فى نهاية اليوم بمحضر يوقع من العضو الفنى والأمين المساعد المشرف على المراجعة الفنية مرفقا به صوره من طلب الشهر المؤقت والمستندات الموجودة به لاتخاذ اللازم طبقا لمواد تعليمات الشهر٩٣ الارقام ٥٥٤ – ٥٦٠ وحتى يمكن لقلم الشهر المؤقت التصرف فاذا اشر بقبول الطلب (يقيد بدفتر الشهر) ويعطى (رقما وقتيا) ويكتب بخانة ملاحظات

دفتر الشهر بالمداد الأحمر عبارة (شهر مؤقت) ثم يرفع الامر بعد ذلك لقاضى الأمور الوقتية بالمحكمة الابتدائية الواقع بدائرتها المكتب) ويرفق معه (مذكرة المكتب) ومستندات الاسبقية المقدمة لقسم المراجعة الفنية بالمكتب) ويكون قراره (مسبب ونهائى) مع ملاحظة أن طلب الشهر المؤقت لا يقبل عن ملكية سبق خروجها أو جزء منها بمحررات ثم شهرها (م٥٥٤ تعليمات شهر ١٩٩٣) ولا يجوز لمكتب الشهر شهر محرر الطلب اللاحق المتعارض مع الطلب السابق الا بعد انقضاء (مهله العشره ايام) المحدده لشهر محرر الطلب الاسبق الصادر فى شأنه قرار بسقوط الاسبقية شهرا مؤقتا اذا لم يتم الشهر المؤقت خلال مهله العشرة أيام (م٥٥٥ تعليمات شهر ١٩٩٣)

(ب) بالنسبة للطلب المقدم لمأمورية الشهر المختصة :

عند الخلاف بين المأمورية وصاحب الشأن بخصوص سبب ايقاف لا يرى وجها لاستيفاؤة يقدم طلب لرئيس المأمورية بشهره مؤقتا بعد سداد رسم كفالة قدره $\frac{1}{2}$ ٪ بحد أقصى عشرة جنيهات ويقيد (مشروع) بدفتر مشروعات المحررات ويكتب عليه بخط ظاهر (معد للشهر المؤقت مع مراعاة عدم ختمة (بصالح للشهر) ويكتفى بختمة (بخاتم شعار الدولة الخاص بالمأمورية) ويستوفى بمشروع المحرر البيانات غير المختلف عليها من واقع المستندات المقدمة وكشف التحديدواخطار القبول أما البيانات المختلف عليها فيثبتها صاحب الشأن بالطريقة التى يراها دون تعقيب عليها من المأمورية باعتبار أن هذه البيانات ستكون محل نظر (قاضى الامور الوقتية) ويسدد رسوم التسجيل ويوثق المحضر بمكاتب التوثيق أو يصدق على التوقيعات وسيتولاها المكتب بالدفع فى مذكرته التى سيرفعها للقاضى(م٣٥ق ١٩٤٦/١١٤) وتتم المكاتبات بين مكتب الشهر والمأمورية التابعة له وتسدد رسوم التسجيل ثم يوثق مشروع المحرر من مكاتب ومأموريات التوثيق وبعد ذلك يسلم (اداريا) لمكتب الشهر لاعداد مذكرته وارسال جميع الاوراق والمستندات لقاضى الامور الوقتية الذى يصدر قراره (مسببا) فى (غيبة اطراف النزاع) .

ويلاحظ أن قرر قاضى الأمور الوقتية بإبقاء الرقم بصفة دائمة أو الغاءه (قرار نهائى)(م ٥٥٧ تعليمات ١٩٩٣م٣٥ق١٩٤٦/١١٤) . فاذا ابقى الرقم بصفة دائمة (ردت الكفالة) (م٥٥٨ تعليمات شهر ٩٣) أما إذا الغى الرقم الوقتى (تصادر الكفالة) ويرد المحرر لصاحب الشأن (م ٥٥٩ تعليمات شهر ١٩٩٣)(م٣٦ق١٩٤٦/١١٤) .

ويلاحظ : أنه في حالة صدور قرار قاضى الأمور الوقتية بابقاء الرقم الوقتى يؤشر بذلك بالمداد الأحمر فى دفتر الشهر ودفتر الفهارس وعلى (الاسبقية) (مشروع المحرر)(م ٥٥٨ تعليمات شهر ٩٣) أما إذا صدر قرار قاضى الامور الوقتية بالغاء الرقم الوقتى اشر بذلك بالمداد الأحمر بدفتر الشهر والفهارس ومشروع المحرر ودفتر طلبات الشهر المؤقت كما تخطر مأمورية الشهر لتعلية ذلك بمراجعها بدفترى الطلبات ومشروعات المحررات كما يرسل خطاب لصاحب الشأن لاستلام محرره مؤشرا عليه بمضمون قرار قاضى الأمور الوقتية بالغاء رقم الشهر وتاريخة بموجب الامر الولائى رقم كذا لسنة كذا طبقا م ٣٦ ق ١٩٤٦/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر (م٥٥٩ تعليمات شهر ١٩٩٣) .

طعن ٤٧/١٤٠١ ق جلسة ١٩٨٣/٢/١٧ ، طعن ٢٢/١٢٢ ق جلسة ١٩٥٣/١١/٢٦ (لا يجوز الالتجاء لقاضى الأمور المستعجلة) فى حالة الشهر المؤقت وانما ينعقد الأختصاص (لقاضى الأمور الوقتية) .

بند ١٣ : منشور فنى ١٩٩٠/٧ مناط اعمال م ٣٥ق ١٩٤٦/١١٤ المعدل بقانون ٧٦/٢٥ بتنظيم الشهر العقارى ينحصر فى حالتين فقط هما :

١ ـ التأشير على الطلب باستيفاء بيان معين لا يرى وجها له .

٢ ـ حالة من تقرر سقوط طلبة بسبب ذلك

ويمتنع على قلم المراجعة الفنية بمكتب الشهر قبول (طلب شهر مؤقت) عن ملكية سبق خروجها كلها أو جـزء منها بمحررات تم شهرها فلا يقبل الطلب فى حالتى :

١ ـ خروج الملكية واستنفاذها (م ٣/١٦ من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١٩٤٦/١١٤) (م ٥٥٤ تعليمات شهر ٩٣) .

٢ ـ مرور عشرة أيام على اخطار صاحب الشأن بالاستيفاء دون اعتراض أو استيفاء وصدور قرار مكتب الشهر باسقاط اسبقيته بسبب ذلك .

ويلاحظ : أن قرارات مكتب الشهر ومأمورياته فى هذا الشأن هى (قرارات ادارية) تخضع لرقابة (القضاء الادارى) بوصفة(قضاء الغاء) .

بنـــد ١٣ مكرر : قرار قاضى الأمور الوقتية بتثبيت الرقـم الوقتـى أو الغـائـة (نهائى) لا يجوز الطعن فيه أمام المحاكم العادية ؟

وقد ذهبت (محاكم القضاء الادارى) الى أن قرار (قاضى الأمور الوقتية) هو (قرار ادارى) يجوز الطعن فيه أمام (محكمة القضاء الأدارى) بوصفها محكمة الغاء ، وأن المقصود بمنع الطعن فى قراره الوارد بمادة ٣٥ ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر العقارى ، هو الطعن أمام الجهة التى يجوز الطعن أمامها فى هذه القرارات طبقاً لأحكام قانون المرافعات ، أنظر حكم محكمة القضاء الادارى الصادر فى الدعوى رقم ٨/١٣٧١١ ق) .

بنـــد ١٤ : س هل يترتب على صدور قرار قاضى الأمور الوقتية بالغاء رقم الشهر المؤقت « سقوط طلب الشهر» ؟

ج لا .. بل يظل الطلب قائم بأسبقية ومرتبته (مادام أن مدة سريانه لم تنته بفوات مدة السنة المقررة لقيامة وسريانة وعدم سقوطه) ويجوز السير فى اجراءاته باستيفاء سبب الايقاف الذى كان معروضا على قاضى الامور الوقتية ، وأيد فيه قرار مكتب الشهر أو مأمورياته فيما ذهبوا اليه من (أسباب) كانت محل خلاف مع صاحب الشأن :

بنـــد ١٥ : س هل ترد رسوم التسجيل فى حاله الغاء رقم الشهر المؤقت ؟

ج / بالنسبة للكفالة (تصادر طبقا م ٣٦ ق ١٩٤٦/١١٤)(م٥٥٩ تعليمات شهر ٩٣)

بالنسبة للرسوم : انتهت مصلحة الشهر العقارى الى « عدم رد الرسوم » ولو عدل الأطراف ، وأنظر ملف ٨٩/٧ دمنهور ورفض طلب استرداد الرسوم.

رأينـــا : (وجوب رد الرسوم) [١] لأنها انما حصلت (على سبيل الامانه) لحين شهر الاسبقية (شهر نهائيا ناقلا للملكية والتكليف) ولم يتم ذلك لالغاء الرقم بموجب الامر الولائى من قاضى الأمور الوقتية الذى لا دخل لصاحب الشأن فيه وأن (الشهر المؤقت) حصل عنه (رسم الكفالة) وصودرت بالغاء الرقم بموجب الامر الولائى من قاضى الأمور الوقتية . وطالما أن رسوم التسجيل (أمانة) لحين التسجيل

---

(١) ومن المؤيدين لهاذ الرأى أ / محمد فؤاد غالى ومحب زكى انظر (المرجع فى أحكام الشهر العقارى) طبعة عام ١٩٦٢ .

ونقل الملكية لم يتم (فيجب رد الامانة) طالما لم يرد بها (نص خاص) فيرجع فى ذلك للقواعد العامة التى تقضى بتحصيل الرسوم (مقابل خدمة) تقوم بها المصلحة هى (شهر المحرر ونقل الملكية للمتصرف اليه) وهذا مالم يتحقق بالنسبة للحالة التى نحن بصددها ، وعليه فيجب ردها والا كان هذا (أثراء بلا سبب) و(تحصيل لرسم بدون وجه حق) .

بند ١٥ مكرر : أحكام النقض فى الشهر المؤقت :

١ ـ لا يعتبر القرار الصادر من « قاضى الأمور الوقتية » بابقاء الرقم الوقتى أو الغائة استنادا لمادة ٣٥ ق ١٩٤٦/١١٤ من قبيل (الاوامر على العرائض) التى يصددها قاضى المور الوقتية طبقا للمادتين ٣٦٩ ، ٣٧٠ مرافعات ، بل هو « قرار يحسم به قاضى الامور الوقتيه جميع اوجه الخلاف القائمة بين صاحب الشأن وبين مصلحة الشهرالعقارى بخصوص شهر المحرر وهذا القرار غير قابل للطعن فيه بأى طريق ،وبالتالى « لا يصح اعادة طرح النزاع من جديد » على أى وجه من الوجوه .

واذا كان الحكم الابتدائى ـ قد خالف هذا النظر ـ بقبول التظلم من القرار السابق ـ والقضاء فى موضوعه ـ فأنه يجوز الطعن فى ذلك الحكم الابتدائى بطريق الاستئناف أمام محكمة الاستئناف العالى طبقا للقواعد العامة باعتبار أنه صادر من قاضى الامور الوقتية بالمحكمة الابتدائية .

(طعن ٣٦/٩٣ق جلسة ١٩٦١/١٠/٢٦) [(١)] .

٢ ـ (مفاد نص م ٣٥ ق ١٩٤٦/١١٤الخاص بتنظيم الشهر العقارى أن المشرع لم يترتب لصاحب الشأن حقا فى (الطعن المباشر) فى قرارات مأمور الشهر العقارى باستيفاء بيانات أو مستندات متعلقة بطلبات الشهر ، بل جعل من القضاء مرجعا للتظلم منها عن طريق غيرمباشر وذلك بطلب شهر المحرر (شهر مؤقتا) الى أن يقول (قاضى الأمور الوقتية) كلمته فيه بابقاء الرقم الوقتى أو بإلغاءه (طعن ٢٦/٩٣ق جلسة ١٩٦١/١٠/٢٦) .

---

(١) هذا وقد أذاعت مصلحة الشهر العقارى المنشور الفنى ١٩٨٥/٢ وأشارت فيه الى هذا الحكم وقالت بالبند رابعا من ذلك المنشور : أنه فى حالة ما اذا تقدم صاحب الشأن بسند ملكية مشهر مؤقتا وتثبت بالامر الولائى الصادر من قاضى الامور الوقتية ، فإنه يؤخذ به على اطلاقه مع تضمين المحرر بند يشير الى واقعة النزاع ويتحمل التعاقد نتيجة عرض النزاع على القضاء .

الفصــل الرابــع

التأشــير الهامشى

كطــريق للشــهر

م $\frac{٣٧}{٤٠}$ ق ١٩٤٦/١١٤ ، م $\frac{٢٢}{٢٤}$ من اللائحة التنفيذية ق ١٩٤٦/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر العقارى .(المواد ٥٦٣ ـ ٥٨٦ تعليمات شهر عقارى ٩٣)

بنــــد ١٦ كيفية وطريقة التأشير :

م ٢٣ من اللائحة التنفيذية ق ١٩٤٦/١١٤ (بيان يذكر على هامش المحدد المراد التأشير عليه أو بورقة تلحق بالمحرر) (م ٥٦٩تعليمات شهر ٩٣)

بنــــد ١٧ : اجراء التأشير الهامشى (م ٣٧ق ١٩٤٦/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر العقارى) .

يكون بموجب (طلب يقدم لقسم المراجعة الفنية) بمكتب الشهر من صاحب صفة ومصلحة هذا نصه :

السيد الاستاذ : وكيل الوزارة امين مكب الشهر العقارى

بعد التحية مقدمة لسيادتكم .... ومقيم ....

موضـــــوع التأشـــير : (محو قيد وشطب رهن ، محو عقد مشهر ، تصحيح خطأ مادى ، انسحاب الاثر الرجعـى لحكم صحــة التعـاقــد) أرجو بعد الأطــلاع على (....) التأشير بموجبة على هامش العقد (أو الحكم) المشهر برقم.............. (.........) ومرفق صورة رسمية من السند المطلوب، مع أعطائى شهادة رسمية تفيد تمام التأشير .

ومستعد لسداد الرسم المقرر

وتفضلوا بقبول فائق الأحترام .

مقدمـة لسـيادتكم

الطـالـب

ويؤشر على الطلب من العضو الفنى المراجع المختص ويقدر الرسم من القسم المالى ثم يسدد أمام خزينة مكتب الشهر (م ٢/٥٦٦ تعليمات شهر ١٩٩٣) .

بنـــد ١٨ سندات التأشير الهامشى : (م٩/١٥٣) مدنى م ٣٧ ق ١٩٤٦/١١٤ ، م ٥٨٠ تعليمات شهر ١٩٩٣)

يرفق مع الطلب المقدم لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر أحد الآتى بيانه حسب كل حالة .

١ ـ حكم نهائى (أو ما يفيد نهائية بارفاق شهادة بعدم حصول استئناف ، أو حكم استئنافى مؤيد لحكم أول درجة) .

٢ ـ دعوى معلنه لغرض الطعن فى التصرف (م١٤ تعليمات شهر ٦٠)
م ٥٦٥ تعليمات شهر ١٩٩٣؟

٣ـ اقرار رسمى موثق فى حالة الرهن الرسمى وحق الاختصاص (م٤٥ق١٩٤٦/١١٤).

٤ – اقرار عرفى مصدق عليه من الدائن المرتهن حيازيا أو صاحب حق الامتياز (أمام موثق الشهر العقارى ، وذلك فى احوال الرهن الحيازى وحق الامتياز (م٥٨٠ تعليمات شهر ٩٣) (م ٤٥ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر العقارى) .

٥ ـ جريدة رسمية متضمنه قرار جمهورى أو وزارى .

٦ ـ عقد تصحيح خطأ مادى أو موضوعى مسجل بالشهر العقارى .

٧ ـ حكم بطلان أو الغاء أو محو نهائى ببطلان أو الغاء أو محو تسجيل المحرر مشهر ويجب أن يرفق معه (شهادة عقارية) من قسم الشهادات العقارية بمكتب الشهر للتأكد من عدم حصول تصرف من الصادر لصالحة المحرر ، ذلك لأن (منشور فنى ١٩٨٠/١٢) يكتفى بتقديم الحكم مباشرة مكتب الشهر دون مرور على مأموريات الشهر ، بمرحلتى الطلبات والمشروعات . ويدون تسجيلها بمكتب الشهر (م١٧ تعليمات شهر١٩٩٣) .

بنـــد ١٩ : وأغلب التأشيرات الهامشية تدور حول خمس موضوعات :

(١) محو قيد رهن أو حق امتياز : التأشير على هامش قائمة القيد (وقد سبق ذكر السند ـ تحت عنوان سندات التأشير بند ٣، ٤)

(٢) تصحيح خطأ مادى فى عقد مشهر : ويكون ذلك بتقديم طلب لمأمورية الشهر العقارى (خطأ فى توزيع أنصبة الورثة - خطأ فى اسم أحد اطراف المحرر، خطأ فى طول حد من الحدود فى البيان المساحى أو ابدال حد محل آخر أو خطأ فى أرقام القطع والاحواض) ويمر على المأمورية بمرحلتى الطلبات والمشروعات ثم يقدم لقسم المراجعة الفنية مرفق معه طلب التأشير للتأشير بموجبة بعد تمام شهره .

أما تصحيح خطأ موضوعى (كخطأ فى رقم الشقة أو العقار أو المسطح) أو بيع حصة بالمشاع اكبر من نصيب المورث أو الشريك على الشيوع) أو ابدال الشقة موضوع التعامل بغيرها من الشقق فى نفس العقار واعطاء كل منها حدود واطول ومسطح الأخرى) فيعتبر كأنه (تعامل جديد وتصرف جديد) يحصل عنه كامل الرسوم النسبية وضريبة تصرفات البائع ٢,٥ ٪ (لأنه تعديل جوهرى موضوعى) ويمر بمأمورية الشهر (بمرحلتى الطلب والمشروع) ويقدم لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر ومرفق معه طلب اجراء التأشير وبعد التسجيل يقوم العضو الفنى المراجع بالتأشير هامشيا بموجب عقد تصحيح الخطأ الموضوعى بعد لتسجيل على هامش العقد المشهر الذى حدث به الخطأ الموضوعى ويعطى رقم ملف تنفيذ (كرقم الشهر تماما ولكنه خاص بالتأشير الهامشى كطريق من طرق الشهر) .(م٦١٢ تعليمات شهر ٩٣) .

ويلاحظ أنه إذا كان (الخطأ المادى) : راجع لخطأ العضو الفنى أو مهندس المساحة فيجوز عمل (محضر تصحيح للخطأ) يتحمل الشهر العقارى (مصاريفه) .

٣ ـ محو شهر عقد مسجل أو بطلانة :

يجب ليكون الحكم ملزم للشهر العقارى بأجراء التأشير الهامشى اختصام امين مكتب الشهر المختص فى صحيفة الدعوى ويلزم نهائيته فاذا كان ابتدائيا يرفق معه شهادة بعدم حصول استئناف واذا كان استئنافيا مؤيدا لحكم أول درجة يلزم ارفاق الحكمين (الابتدائى والاستئنافى) هذا كله الى جانب تقديم (شهادة عقارية) من قسم الشهادات العقارية بمكتب الشهر ضد الصادر لصالحة المحرر والمطلوب محوه أو بطلانة للتأكد من عدم تصرفة فيه ، ويكتفى بتقديمة مباشرة لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر دون مرور على مأمورية الشهر بمرحلتى الطلبات والمشروعات (فنى ١٢/١٩٨٠) (م١٣ تعليمات شهر ٩٣) .

٤ ـ التأشير بالأثر الرجعي لحكم صحة التعاقد :

التسجيل ليس له أثر رجعي طبقاً م ١٧ ق ١٩٤٦/١١٤ عدا حالة واحدة هي تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ، ثم تسجيل الحكم الصادر فيه بشروط هي :

(١) ان يكون نهائيا .

(٢) أن يتم التأشير في خلال ٥ سنوات من صيرورته نهائيا وليس مسجلا .

(٣) تسجيل ذلك الحكم .

(٤) بعد التسجيل يؤشر بموجبة هامشيا على هامش عريضة الدعواه المسجلة لينسحب تاريخ الحكم المسجل الى تاريخ تسجيل عريضه دعواه .

وتكون صيغة التأشير الهامشي كالآتي : تم شهر الحكم النهائي موضوع الدعوى رقم كذا لسنة كذا مدني كلي الدائرة كذا م . ك جلسة كذا وذلك بتاريخ / / ١٩ (تاريخ شهر الحكم النهائي) ملف تنفيذ رقم كذا بتاريخ كذا .

أمين المكتب

امضاء

(٥) (شطب قيد حق امتياز هيئة الأوقاف المصرية على عقد استبدال حكر وقائمته) :

ويكون ذلك بموجب (اقرر شطب حق أمتيار اداري صادر (هيئة الأوقاف المصرية بتاريخ / / ١٩ ـ قد تم التخالص عن باقي الثمن الوارد ذكرة بعقد الاستبدال (وقائمته) وقدره مبلغ ( ) جنية .

ملف تنفيذ اسكندرية .

/ / ١٩

أمين المكتب

امضاء

بنـــد ٢٠ : شهادة بمضمون التأشير الهامشى : (م٦٠٤ تعليمات شهر ٩٣)

لمن يطلبها بعد سداد الرسم المستحق :

بنـــد ٢١ : المنوط بالتوقيع على التأشير الهامشى بهامش العقد المشهر (م٢٣من اللائحة التنفيذية ق ١٩٤٦/١١٤الخاص بتنظيم الشهر- م ٥٦٩ تعليمات شهر٩٣) :

أمين مكتب الشهر أو من ينيبة من الامناء المساعدين .

بنـــد ٢٢ : محـو قيد الحقوق العينية التبعية (ك٤٥ ق ١٩٤٦/١١٤ م ٥٨٠ تعليمات شـهر ٩٣)

يكون اما بموجب حكم نهائى أو اقرار رسمى موثق فى الرهن التأمينى أو أقرار عرفى مصدق عليه فى الرهن الحيازى وحق الامتياز ويتم المحو بطريق التأشير الهامشى بموجب سند التأشير على هامش قائمة القيد(طبقا بمادة ٥٧٢ تعليمات شهر٩٣) :

أما الحقوق العينية التبعية المنشأة قبل عام ١٩٢٤ ولم يتم شهرها ونقل التكليف بمقتضاها فلا يتم حوالتها أو التنازل عليها أو شطبها الا بطريق (التسجيل الكلى) وللتحقق من عدم سبق شهرها يكلف صاحب الشأن بتقديم (شهادة عقارية) من تاريخ انشاء الحق العينى (م ٥٨٤ تعليمات شهر ٩٢) وأورد المنشور الفنى ١٩٥٩/٣ أن شطب حق الإمتياز لا يقبل إلا إذا عمل له (قائمة) قيد حق إمتياز ويؤشر بالشطب على الهامش كل من عقد البيع والقائمة ويكون التأشير بالصيغة الأتية (بموجب إقرار مصدق عليه من البائع برقم كذا بالتخالص ثم شطب قيد حق الإمتياز شطبا كلياً ونهائيا (ملف تنفيذ رقم كذا لسنة وإسم مكتب الشهر) .

بنـــد ٢٣ نقص طـلب التأشـير الهامشى (م ٥٧٣ تعليمات شهر ٩٣) :

اذا تبين لأمين مكتب الشهر ان طلب التأشير الهامشى لم يستوف من البيانات المطلوبة - له ابلاغ الطالب بأوجة النقص بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول - ويعطى أجل للاستيفاء اقصاه (شهر) اذا انقضى بدون استيفاء اشر عليه امين مكتب الشهر (بالحفظ) مع بيان السبب واخطار طالب التأشير بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

بنـــــد ٢٤ : التظلم من قــرار حفظ طلب التـأشير الهامشي (م٥٧٤ تعليمات شهر٩٣) .

لمن حفظ طلبة ن يطلب إلى أمين مكتب الشهر في خلال (عشرة أيام من تاريخ ابلاغ قرار الحفظ اليه - رفع الامر الى قاضى الامور الوقتية بالمحكمة الابتدائية الواقع بدائرتها مكتب الشهر ويكون قرر القاضى (نهائيا) .

بنــــد ٢٥ : مراعاة الاسبقية بشأن طلبات التأشير الهامشي :

(م٥٧٥ تعليمات شهر٩٣) (م ٤٠ ق ١٩٤٦/١١٤)

لا يجوز اجراء أى تأشير هامشي بمقتضى طلب لاحق من شأنة الاخلال بحق طالب التأشير الا بعد انقضاء الميعاد المعين (عشرة أيام) أو الفصل فى تظلم الطالب على الوجه المبين فيها .

بنــــد ٢٦ : التأشيرات الهامشية التي تستدعي تغيير في التكليف(م٥٦٣ تعليمات شهر٩٣)

١ - التنازل عن نتائج الشهر (جزئيا أو كليا) بخصوص (الرهن الحيازى)

٢ - الحلول محل المنتفع بالشهر (جزئيا أو كليا) بخصوص (الرهن الحيازى)

٣ - منطوق حكم ابتدائي أو استئنافى اذا كان الحكم يستدعى تغيير فى التكليف.

٤ - لقرار الراسى عليه المزاد (الحقيقى) .

٥ - حوالة الدين - اذا كان الامر يستدعى تغيير فى التكليف .

بنــد ٢٧ : التأشيرات الهامشية التى لا تستدعى تغير فى التكليف (م٥٦٤ تعليمات لشهر٩٣) كمثال :

١ - شطب الاختصاص شطبا (كليا أو جزئيا)

٢ - التنازل عن نتائج التسجيل تنازلا جزئيا أو كليا فيما يتعلق الآتى :

(أ) التنفيذ العقارى (ب) الحجز العقارى .

٣ - شطب الرهن التأميني شطب كليا أو جزئياً .

٤ - دعوى بطلان البيع .

٥ - منطوق حكم ابتدائى أو استئنافى اذا كان لا يستدعى تغيير فى التكليف .

٦ ـ التنازل عن حق بمنع التصرف .

٧ ـ التنازل عن حق الأولوية .

٨ – اطالة المهلة أومد الأجل .

٩ ـ التنازل عن حق امتياز البائع كليا أو جزئيا .

١٠ ـ حواله الدين كليا أو جزئياً :

١١ ـ الحلول محل المنتفع بالقيد كليا أو جزئيا .

١٢ ـ الحلول محل البائع فى امتيازة كليا أو جزئياً :

١٣ ـ أعلان ايداع قائمة شروط البيع .

١٤ ـ الحلول محل المنتفع بالتسجيل كليا أو جزئيا .

بنــــد ٢٨ : اشتراطـات الفوائد (نموذج ١٧ عقارى) (م٦١٤ تعليمات شهر ٩٣)

يجب على قلم المراجعة الفنية بمكتب الشهر ابلاغ مأموريات الضرائب المختصة بملخص المحررات التى تم شهرها أو عمل على اساسها (تأشيرات هامشية) اذا كانت تتضمن شرطا أو التزام بالفوائد واستحقاقها وسدادها على (نموذج ١٧ عقارى) وعلى المكتب ذكر عنوان من له علاقة بهذة الفوائد وفقا لما جاء بالمحرر تيسيرا لمصلحة الضرائب فى الاستدلال على مقره .

ويحرر الاخطار من صورتين ترسل احداهما لمأمورية الضرائب المختصة وتحفظ الاخرى بالمكتب .

بنــــد ٢٩ : تأشيرات هامشية تقدم لمكتب الشهر (مباشرة)دون مرور على المأموريات بطلب ومشروع :

(١) التنفيذ العقارى : عدم اخضاع التأشير الهامشى فيما يتعلق بالتنفيذ العقارى لمرحلتى (الطلب والمشروع) نظرا لطابع السرعة المتعلق بها (فنى١٩٥١/٢) .

(٢) الشطب الكلى لقيد الرهن التأمينى (فنى ١٩٦١/٣) .

يقدم مباشرة لقلم المراجعة الفنية بمكتب الشهر المختص دون مرور على المأمورية بمرحلتى الطلب والمشروع ويكون التأشير بموجب حكم نهائى أو اقرار رسمى موثق بشطب الرهن التأمينى شطب كليا بعكس الشطب الجزئى .

(٣) أحكام الفسخ والالغاء والبطلان لعقد مشهر (فنى ١٢/ ١٩٨٠)

بنـــد ٣٠ : ملاحظات :

(١) الشهر بطريق التأشير الهامشى هو (طريق تبعى) لا يلجأ إليه بداءة وإنما بمناسبة وجود محرر مشهر سابق عليه ويراد التأشير على هذا الأخير تأشيرا هامشيا بموجب سند ـ كما أنه لا يمر ـ فى أغلب احواله على مأمورية الشهر العقارى بمرحلتى الطلبات والمشروعات ، وانما يقدم مباشرة لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر العقارى المختص ـ وهو فى ذلك يتفق الى حد ما مع الشهر (بطريق الايداع باستثناء بعض الاحوال مثل : تصحيح خطأ مادى من جانب صاحب الشأن أو خطأ موضوعى فى محرر مشهر ، شطب قيد الرهن الجزئى لشقق عقار ، جميع الاحكام عدا احكام الفسخ والالغاء والبطلان طبقا لنص المنشور الفنى ١٢ / ١٩٨٠ ، سداد الديون بعد شهر محضر الحجز الادارى ، تصحيح تمويل عقار ، فمثل هذه الموضوعات تقدم لمأمورية الشهر المختصة مرورا بمرحلتى الطلبات والمشروعات .

(٢) دفتر ملف التنفيذ الخاص بشهر (التأشير الهامشى) والموجود بقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر هو الدفتر الوحيد (المستقل) عن دفتر الشهر العام الذى يدون به المحررات المراد شهرها عرفيا مصدق عليها أو رسمياً والمتضمن لطرق الشهر الاربعة الباقية وهى التسجيل للحقوق العينية الاصلية والقيد للحقوق العينية التبعية والشهر المؤقت الذى يمتنع فيه صاحب الشأن عن استيفاء ايقاف لايرى له وجها مختلفا فى ذلك مع المراجعة الفنية لمكتب لشهر والايداع الذى يتقرر بموجب قوانين خاصة .

بنـــد ٣١ : فيما يلى بعض الموضوعات التى يتم شهرها بطريق التأشير الهامشى

١ ـ م ٢٨٨ تعليمات شهر ٩٣ : يؤشر هامشيا) بأيداع قائمة شروط البيع على هامش تسجيل التنبيه العقارى بدون رسوم (م٢٨٧ تعليمات شهر٩٣) وذلك خلال ٩٠ يوم من التأشير عليه والاعد تسجيل تنبيه نزع الملكية كأن لم يكن [١] .

---

(١) فنى ٤/٥٢ فقرة ٢ : يراعى عند التأشير على هامش تسجيل تنبيه نزع الملكية باخبار ذوى الشأن بإيداع قائمة شروط البيع وجوب تضمين التأشير اسماء ذوى الشأن المدرجين بصورة الاعلان الذين تم اعلانهم وذكر تاريخ اعلان الايداع قرين كل اسم .

٢ ـ المواد ٢٨٤ ، ٢٨٨ ، ٢٨٩ تعليمات شهر ٩٣ : شطب تنبية نزع الملكية بطريق (التأشير الهامشى) بموجب اقرار الدائن أو حكم نهائى صادر من المحكمة .

٣ ـ م ٢٣٤ تعليمات شهر ٩٣ ، فنى ١٩٧٣/١٠ : اذا كان العقار مملوك (كله) للحائز يشهر حكم إيقاع البيع بطريق (التأشير الهامشى) على هامش تسجيل ، سند الحائز ، وتحصل الرسوم النسبية على نقل الملكية ـ ويكون التأشير على (١) هامش حكم مرسى المزاد (ب) تسجيل انذار الحائز .

٤ ـ م ٢٧٧ تعليمات شهر ٩٣ : أنذار الحائز يجب تسجيلة أولا ثم التأشير به هامشيا على هامش تسجيل تنبية نزع الملكية خلال(١٥ يوم) من تاريخ (تسجيل) تنبية نزع الملكية والا (سقط) تسجيل تنبيه نزع الملكية (م٤١٢مرافعات) ويسقط (بالتبعية له) انذار الحائز (م٢٧٩ تعليمات شهر ٩٣) .

٥ ـ م ٤٣١ تعليمات شهر ٩٣ : القرار الادارى بالادماج لأكثر من جمعية أو مؤسسة خاصة يؤشر بمضمونه على هامش سند ملكية الجمعية أو المؤسسة المدمجة وحلول الجمعية أو المؤسسة المندمج فيها محلها فى حقوقها فى حدود ما ورد بالقرار .

٦ ـ التأشير هامشيا على هامش عقد البيع المفسوخ بموجب عقد التقايل الذى تم شهره وهو (فسخ اتفاقى) .

٧ ـ التأشير هامشيا على هامش عقد شراء المشترى المشهر بموجب (حكم الشفعة النهائى) المشهر .

٨ ـ التأشير على هامش الوصية المسجلة من الموصى له والغير موضوع عليها ختم المثلث . الناقل للتكليف بوفاة الموصى وقبول الوصى لها يكون بموجب اقرار مصدق عليه من الموصى له بقبولها على الورق الأزرق المدموغ ويرفق معها اعلام وراثة أو شهادة لوفاة الموصى . (م٤٧٦ تعليمات شهر ٩٣) .

٩ ـ انهاء حق الحكر بالتأشير على هامش حجة الوقف وعقد الحكر .

١٠ ـ الرجوع فى الهبة بدعوى قضائية وصدور حكم نهائى فيها وتسجيله والتأشير به هامشيا على هامش عقد الهبة الرسمى المشهر. ويعد (فسخا قضائيا) .

١١ ـ م١٥٧ تعليمات شهر٩٣ : فى حالة تصرف أحد الشركاء على الشيوع فى نصيبة (محدد مفرز) فى قطعة معينة (وعدم وقوعها فى نصيبة) عند

القسمة ينتقل حق المتصرف بطريق القسمة ويتم الشهر بناء على طلب تأشير هامشى من صاحب الشأن باجراء التأشير الهامشى على كل من :

(أ) هامش التصرف المشهر .

(ب) هامش محرر القسمة المشهر .

١٢ ـ فى ١٩٥٦/٢/١ فقرة ٨ : فى حالة سداد الديون بعد شهر محضر الحجز الادارى - وقبل تمام البيع - يتقدم صاحب الشأن للمأمورية المختصة للتأشير بالشطب مرفقا به اقرار رسمى من الجهة الحاجزة تفيد أستيفائها للاموال والمصروفات ويمر الطلب بالمأمورية (بمرحلتى الطلبات والمشروعات) وبعد التأشير عليه بصالح للشهر يقدم للمراجعة الفنية بمكتب الشهر للتأشير بموجبة على هامش المحررات المطلوب التأشير عليها .

بنـــــد ٣٢ : صيغة شطب قيد الرهن التأمينى كليا :

يؤشر على هامش قائمة قيد الرهن التأمينى كالآتى :

بموجب اقرار شطب رهن تأمينى موثق برقم ( ) تم شطب قيد الرهن شطب كليا ونهائيا :

ملف تنفيذ ـــــــــــ ( ) ( )

/ / ١٩

أمين المكتب

العقود المتضمنة موضوعين كل منهما له طريق خاص للشهر :

فى ١٩٤٨/٢٥ : يراعى عند شهر العقود المشتملة على بيع وفك رهن ، أن تتم الاجراءات على اعتبار أن البيع سيشهر بطريق (التسجيل) وفك الرهن سيتم بطريق (التأشير الهامشى) وعليه يكلف الطالب فى مثل هذه الحالة بتسديد الرسوم على هذا الأساس ، كما يكلف فى الوقت نفسة بتقديم الطلبات اللازمة لأجراء التأشير الهامشى بفكاك الرهن ، وللحصول على «شهادة» بإجراء الشطب أو التأشير الهامشى المطلوب مع ما يتبع ذلك من(دمغات).

طلب تأشير هامشي

السيد / أمين مكتب الشهر العقارى

مقدمة .... (تذكر الصفة إن وجدت) ومقيم ....

أرجو إجرء التأشير الهامشى على قائمة القيد المشهر تحت رقم ....

بتاريخ / / ١٩بمكتب الشهر العقارى بـ.......................... بشطبة شطبا

كليا ونهائيا وإعطانى شهادة بذلك ، ومرفق طية صورة رسمية من العقد الرسمى

المرثق برقم .... (مأمورية توثيق.............) لإجرء التأشير بالشطب

بموجبة ومستعد لدفع الرسم اللازم .

وتفضلوا بقبول فائق الأحترام،

تحريرا فى / / ١٩

مقدمة لسيادتكم

بنـــد ٣٣ : أحكام النقض فى التأشيرات الهامشية :

١ ـ طلب شطب التسجيل المبنى على أن طالبة يملك الارض المتنازع على ملكيتـها يتضمن طلب الحكم بثبوت ملكية لهذه الأرض (طعن ٣٣/٨٥ق جلسة ١٩٦٨/٢/١٥) .

٢ ـ التأشير بالحكم الصادر بصحة التعاقد على هامش الصحيفة المسجل قبل تسجيل تنبيه نزع ملكية العقار أثره انتقال الملكية للمشترى وعدم جواز اتخاذ الدائن العادى اجراءات التنفيذ العقارى ضد البائع .

(طعن ٤٦/٧٩ ق جلسة ١٩٧٩/١/١١)

(٣) نص م ١٤ ق ١٩٤٦/١١٤ الخاص بتنظيم الشـهر العقـارى (نص عام) ينطبق على دائنى التركة (وارثين كانوا أم غير وارثين) فيحق لأى دائن إذا أشر بدينة فى هامش تسجيل شهر حق الارث أو الحكم النهائى المثبت لحق الارث خلال (سنة) من شهرة الاحتجاج بحقة على كل من تلقى من الوارث حقا عينيا وقام بشهرة قبل هذا التأشير (طعن ٣٣/١٩٥ ق جلسة ١٩٦٨/٢/٢٩، طعن٣٢/٥٧ ق جلسة ١٩٦/١١/١) وعدم التأشير خلال الميعاد المشار اليه جزاؤة:عدم الاحتجاج بالدين على المتعاملين مع الوارث طبقا نص م١٤ ق ١٩٤٦/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر العقارى .

الفصل الخامس

الإيداع كطريق استثنائى للشهر

م ٥٧ ق ١١٤ / ١٩٤ معدل بالقانون ١٩٧٦/٢٥ ، م٣٦ من اللائحة التنفيذية له (المواد ٥٦١ ، ٥٦٢ تعليمات شهر عقارى ١٩٩٣) .

بنـــد ٣٤ : نبذه يصدر القانون ١٩٧٦/٢٥ المعدل لقانون ١٩٤٦/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر العقارى تم (قصر) الشهر بهذا الطريق على المحررات التى تجيز القوانين الخاصة شهرها بهذا الطريق ، والتى تقدم (مباشرة) لقلم المراجعة الفنية بمكتب الشهر العقارى المختص دون أن تمر على مأموريات الشهر العقارى (بطلب ومشروع) واستبعد من الشهر بطريق الايداع (المحررات ثابته التاريخ قبل عام ١٩٢٤) بعد ثبوت اصطناعها وتزويرها . ويقيد المحرر المراد شهرة بطريق (الايداع) بدفتر الشهر (بدون بحث تمويل أو ملكية) ويؤشر بخانة ملاحظات دفتر الشهر بالمداد الأحمر بعبارة (شهر بطريق الايداع) .

منشور فنى ١٩٨٦/١١ : الايداع (معفى من الرسوم) كنس القانون .

منشـور فنى ١٩٨٧/٤ : تحرير (محضر الايداع) على (الورق الخاص المدموغ)(م٣٦من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١٩٤٦/١١٤) .

منشور فنى ١٩٨٠/٢ ، ١٩٨٦/١٦ : يجوز شهر المحررات التى تشهر بطريق (الايداع) بطريق (التسجيل) لوحدة الهدف وهو (شهر التصرف) ذلك لأن الشهر بطريق الايداع طريق(استثنائى.) من طرق الشهر لا يلغى طرق الشهر العادية المنصوص عليها قانونا(فنى ١٩٨٧/٧) بدليل أن المحررات لتى تشهر فى ظل نظام السجل الشخصى بطريق (الايداع) (ومثالها قوائم الحصر والتحديد وشهادات التوزيع) تشهر فى ظل نظام السجل العينى بطريق (القيد) الذى لا يعرف سوى طريقين للشهر هما (القيد) و(القيد المؤقت) .

منشور فنى ١٩٨٢/١ : الشهر بطريق الايداع يقدم لقلم المراجعة الفنية بمكتب الشهر المختص (مباشرة) (دون مرور على مأمورية الشهر بمرحلتى الطلب والمشروع التمهيديتان) .

بنـــد ٣٥ : اجراءات الشهر بطريق الأيداع :

(م ٥٦٢ تعليمات شهر ١٩٩٣ ـ والمنشور الفنى ٩ / ١٩٧٩)

١ ـ لا يمر بمرحلتى (الطلب والمشروع) ويقدم (مباشرة) لقلم المراجعة الفنية بمكتب الشهر المختص (فنى ١٩٨٢/١) .

٢ ـ يثبت (بدفتر الاسبقية والحركة) بالمكتب (المحررات والقرارات) المقدمة لشهرها بطريق الايداع حسب (أسبقية تقديمها) .

٣ ـ يجب أن تكون (المحررات أو القرارات) المقدمة للشهر بطريق الايداع مكتوبة على(الورق الأزرق المدموغ)(وموقعها عليها من أطراف التعامل (ومصدقا عليها اداريا) من الجهة الرسمنية المختصة(م٣٦ من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر العقارى ق١١٤/١٩٤٦) (منشور فنى ١٩٨٧/٤) .

٤ ـ يحرر (محضر الايداع) على (الورق الخاص المدموغ) المعد للشهر بمعرفة امين المكتب أو من ينوب عنه يذكر فيه (تاريخ المحضر ـ أسم ولقب محرره وأسم طالب الأيداع ـ ونوع المحرر ـ وأطراقة ـ وأوصاف العقار ـ وقيمة الثمن المقابل وتاريخ التوقيع عليه اداريا وعدد صفحاته ويزيل هذا المحضر بتوقيع من قام بتحريره ثم يوضع عليه خاتم مكتب الشهر المختص ويجوز تحرير المحضر بظاهر المحرر أو القرار أو الاستمارة (فنى ١٩٨٧/٤) .

٥ ـ فى حالة تقديم (المحررات أو القرارات) المشار اليها (على الورق الأبيض العادة) (تطالب) الجهة طالبة الايداع (بنسخ صورة) من المجرر أو القرار (على الورق الخاص المدموغ) يشهد عليها مكتب الشهر (بمطابقتها للأصل) ، ثم يحرر محضر الايداع على الوجه المبين بالبند السابق (فنى ١٩٨٧/٤) .

٦ ـ يثبت بدفتر الشهر (بيانات المحرر ومحضر الايداع) طبقا لاجراءات الشهر مع مراعاة اثبات أن الشهر تم بطريق (الأيداع) بالمداد الأحمر بخانة ملاحظات دفتر الشهر .

٧ ـ تحفظ بمكتب الشهر (أصول) المحررات والقرارات (والنسخ) المحرره منها على الورق الخاص المدموغ ومحاضر الايداع ، وبعد من النسخ المحررة على الورق الخاص المدموغ وكذا من محضر الايداع (صورتان فوتوغرافتيان) تسلم احداهما للطالب وترسل الاخرى (لدار المحفوظات بالقاهرة) .

٨ - على مكتب الشهر تضمين (استمارة ١٥ عقارى) بيانات ما تم شهره بطريق الايداع لتطيقة على (المراجع المساحية بالمأموريات) .

بنـــد ٣٦ : أثر الشهر بطريق الايداع :

ينصرف الى (وقت التـاريخ الثـابت بالمحرر) ، وليس الى وقت قيده بدفتر الشهر [1].

بنـــد ٣٧ : فيما يلى بيان المحررات التى تشهر بطريق الايداع بموجب قوانين خاصة :

١ - قوائم حصر وتحديد ، وشهادات التوزيع الصادرة من الهيئة العامة للاصلاح الزراعى لصغار الفلاحين (بدون رسوم) طبقا ق ١٩٨٦/٣ بشأن تصفية الاوضاع المترتبة على قوانين الاصلاح الزراعى ، والمنشورات الفنية أرقام ٤، ١٥، ٢٠ لسنة ١٩٨٦ ونص ببند ٦ من المنشور الاخير ١٩٨٦/٢٠ بالاضافة الى بنود اجراءات الشهر بطريق الأيداع سالف الاشارة على ، ويوافى مكتب الشهر ، مديرية الأصلاح الزراعى خلال (١٥يوم) من تاريخ تقديم القوائم والشهادات (بصورتين من كل منهما الى جانب ارسال صورة من كل منهما الى (دار المحفوظات) . ويلاحظ أن شهر قوائم الحصر والتحديد وشهادات التوزيع تشهر فى ظل نظام السجل العينى بطريق (القيد) المشار اليه (والقيد المؤقت) فالايداع (طريق استثنائى) من طرق الشهر لا يلغى طرق الشهر العادية (منشور فنى ١٩٨٧/٧) .

٢ - نزع الملكية للمنفعة العامة لصالح المحافظة م ١٠٢٩ ق٥٧٧/ ١٩٥٤ الخاص بنزع الملكية للمنفعه العامة والمعدلة بمادة ١٢،١١ ق ١٩٩٠/١٠ ويترتب على عدم الايداع خلال (سنتين) من تاريخ نشر قرار نزع الملكية للمنفعة العامة فى الجريدة الرسمية اعتبارا القرار (كأن لم يكن) .

٣ - تصرفات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة للغير ، وهى (معفاة من الرسوم) طبقا م ٢٦ ق ٧٩/٥٩ الخاص بانشاء المجتمعات العمرانية الجديدة (منشور فنى ١٩٨٠/٢ وهى تشهر بطريق (الايداع) لغرض (تسهيل الاجراءات) أما التصرفات الصادرة لصالحها فتشهر بطريق (التسجيل) (فنى ١٩٨٤/١١،

---

(١) أنظر الشهر العقارى علما وعملا د/ محمود شوقى المين العام الاسبق لمصلحة الشهر العقارى والتوثيق (أعداد فتحى جابر العقيلى المحامى) ص ١٧٥.

١٩٨٥/١ ، ١٩٩١/٣) ثم عـدل المنشـور الفنى ١٩٨٥/١ بموجب المنشـور الفنى ١٩٨٦/١٦ ونص فيه على (جواز شهر محررات الهيئة المشار اليها بطريق (التسجيل) بدلا من الايداع حيث أن الهدف من طريقى الشهر هو (شهر التصرف) وتعفى محررات الهيئة في حالة الشهر بطريق التسجيل من الرسوم كذلك طبقا م ٢٦ق ٥٩/ ١٩٧٩ الخاص بانشاء المجتمعات العمرانية الجديدة (منشور مالى ١٩٨٦/١١) .

٤ – نزع الملكية لصالح شركة الكهرباء (منشور فنى ١٩٧٩/١) كما تشهر بهذا الطريق محضر الاتفاق على تعويض مالك العقار عن الاضرار الناتجة عن اقامة المنشأت الخاصة بقطاع الكهرباء [1] .

٥ – الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية (منشور فنى ١٩٨٥/١ ١٩٨٦/١٦) طبقا للقانون ١٤٣/ ١٩٨١ بشأن الأراضى الصحراوية والمذاع (بالمنشور المالى ١٩٨١/٥) وتشهر التصرفات الصادرة منها بلا رسم.

٦ ـ استمارة قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة المقدمة من الهيئة العامة للمساحة (م فنى ١٩٨٧/١٦) .

٧ ـ قرارات وشهادات الاعتداد بالملكية الصادرة من المحافظة أو الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية ويرفق معها (مكلفة) (منشور فنى ١٩٨٦/١٠) .

٨ ـ الشهادات المملوكة للدولة ملكية خاصة والكائنة بالمناطق الصحراوية المعتبرة خارج الزمام ويرفق معها (شهادة بالتمليك) طبقا لقانون ١٩٦٤/١٠٠) والمذاع (بالمنشور الفنى ١٩٧٢/٢

٩ ـ (طرح النهر وأكله) يعد من (أملاك الدولة الخاصة) والصادرة بموجب قرار وزارى بشهر بطريق (الايداع) (بلا رسم) (منشور فنى ١٩٧٢/٢) .

١٠ ـ تصرفات الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية ، وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة فى الاراضى الصحروية وتشهر بطريق (الايداع) طبقا لقانون ١٩٨١/١٤٣ الخاص بالاراضى الصحراوية والمذاع (بالمنشور الفنى ١٩٨٣/٩) (وتعفى من الرسوم) كنص (المنشور المالى١٩٨٣/٥) .

---

(١) ويرفق معها خريطة وكروكى للموقع اذا تضمن المحرر ذلك .

١١ ـ المحررات الثابتة التاريخ قبل ١٩٢٤/١/١ والمثبته بدفاتر قلم رهون المحاكم المختلطة .

١٢ – الأحكام القضائية الصادرة قبل ١٩٢٤/١/١ .

١٣ ـ قرار تقسيم اراضى (جمعيات التعاون الاسكانى) تشهر بطريق الايداع (م٤٦٨ تعليمات شهر ٩٣)

١٤ ـ التصرف فى الاراضى الصحراوية بالمجان لغرض اقامة مشروعات استثمارية وتشهر بطريق(الايداع) (بلا رسم) طبقاً م ٢ ق ١٩٩٦/٥ .

البــاب الثــالث

مراحل الشهر واجراءاتها

يمر طلب الشهر المقدم لمأمورية الشهر العقارى والواقع بدائرتها عقار التعامل بمراحل ثلاثة هى :

١ ـ الطلبات ٢ ـ المشروعات ٣ ـ الأسبقيات

الفصل الأول

بنــــد ٣٨ (١) المرحلة الأولى (مرحلة الطلبات)

وتبدأ بتقديم طلب الشهر [١] من أصل + ٣ صـور [٢] من صاحب الشأن أو وكيله [٣] (سواء كان المتصرف أو المتصرف إليه فى العقود والإشهادات أو الصادر لصالحة فى الإجراءات وصحف الدعاوى والأحكام طبقا(م ٢/٢١ ق ١٩٤٦/١١٤) وتوقيعة على أصل الطلب أمام رئيس المأمورية أو من ينبه والتأشير عليه بعد أخذ تعهد عليه بإستيفاء النقص خلال عشرة أيام من تاريخ تقديم الطلب أو يطلب اليه ذلك بخطاب مسجل إذا كان قد ورد بطريق البريد ومنها الحضور للمأمورية للتوقيع على أصل الطلب (م١٨/٣، ٢٣ تعليمات ش ٩٣) وإرسال الطلب بالبريد للمأمورية يكون بدون توقيع على أصل الطلب) بعد ذلك يسدد الطالب رسم الطلب وقدره ٧,٣٥ جنيه ويقيد بدفتر أسبقية طلبات الشهر ويلاحظ أن الطلب إذا ورد للمأمورية بالبريد بموجب حوالة بريديه تسوى برقم وتاريخ ويقيد بدفتر أسبقية طلبات الشهر يوم ورودة بالبريد ـ ويتم التوقيع على أصل الطلب فى وقت لاحق من صاحب الشأن أو وكيله بناء على سبب إيقاف بالحضور للمأمورية للتوقيع على أصل الطلب طبقاً لنص م (١٨/٣ تعليمات شهر ٩٣) وبعد دخوله لمأمور الشهر المراجع يوقف لحضور

---

(١) إنظر المنشور الفنى رقم ٧٦/١٠ .

(٢) منشور فنى ٧٩/١٤ : ضرورة توقيع أصحاب الشأن أو كلائهم على الطلبات والإلتماسات من شخص ذا صفة أمام رئيس المأمورية منعا من تزاحم الطلبات .

(٣) منشور فنى١٩٤٩/١ فقره ١ : طلب الشهر من ٣ صور أحدهم يحفظ بالمأمورية والثانى يوضعه بملف الطلب والثالث يرسل للمكتب المساحى الهندسى .

صاحب الشأن للمكتب الهندسى للإرشاد والمعاينة على الطبيعة خلال (عشرة أيام) من تاريخة (م٣/١٨ تعليمات شهر ٩٣ ، ٢٣ منه) ولتقديم مستندات الطلب وهى سند الملكية وشهادة تمويل من البلدية (أو مكلفة من الضرائب العقارية) وإذا كان الموضوع إشهار حق إرث يضاف إليها إعلام وراثة للمتوفى على الورق الأزرق المدموغ أو الورق الأبيض وتنسخ صورة منه على الورق الأزرق المدموغ إعمالا للمنشور الفنى (٩١/٨) وإذا كان الموضوع إشهار حكم صحة ونفاذ عقد بيع أبتدائى يضاف الى ما سبق تقديم صورة رسمية من الحكم وعريضة دعواه والعقد الإبتدائى وصورة منه منسوخة على الورق الأزرق المدموغ وشهادة من محكمة الأستئناف العالى (بنهائية الحكم) ، ويلاحظ أن عريضه الدعوى إذا كان قد سبق شهرها ترفق (مؤقتا) للأستئناس وتعاد بعد المراجعة لصاحبها ويذكر بخانة ملاحظات إخطار القبول أنه سبق شهرها .

بنـــد ٣٩ نموذج تقديم طلب الشهر لرئيس المأموريـة :

السيد الأستاذ / رئيس مأمورية الشهر العقاري .

بعد التحية

مقدمة لسيادتكم .... ومقيم ....

برجاء التكرم بشهر الطلب الآتي وموضوعة :

الأطراف : أولا : – اسم .... ديانة .... جنسية [١] .... وظيفة .... محل إقامة [٢] .... (طرف أول بائع)

ثانيا : – اسم .... ديانة .... جنسية .... وظيفة .... محل إقامة .... (طرف ثان مشتري)

الثمن : – .... (جنيها (فقط .... لاغير) .

الملكية آلت للبائع بطريق الشراء من .... بموجب المسجل رقم / ١٩ (جهه صدوره) .

الحقوق العينية الأصلية والتبعية (خالية ولا توجد) .

بيان عقار التعامل : عـقـار رقم تنظيم أو رقم الجـرد ش .... ناحية ــ قسم أو (حوض – قطعة – فى حالة الأراضى الزرعية) .... محافظة .... ومسطحة .... م٢ (فقط ....) وحدوده كالآتي :

البحري الغربى ــ بطول متر	القبلى الشرقى ــ بطول متر
البحرى الشرقي ــ بطول متر	القبلى الغربى ــ بطول متر

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام مقدمه لسيادتكم

وبعد تقديم المستندات بموجب حافظه مستندات موضح بها بيان المستندات وعددها وتاريخ تقديمها ويؤشر عليها من العضو الفنى المختص بعباره (يرفق

---

(١) فني ٣٧ / ١٩٤٨ :وجوب مطالبة أصحاب الشأن بذكر (جنسية) لأطراف الطلب أو المحرر طبقا لـ م ٢٢ ق ١١٤ / ١٩٤٦ بتنظيم الشهر .

(٢) فني ٨/ ٧٠ : وجوب تعيين (محل إقامة) ذوي الشأن في المحررات تعيينا كافيا لكي يمكن الرجوع إليهم مستقبلا إذا ما ظهر بعد ذلك إستحقاق (رسم تكميلي) تفاديا لضياع أموال الخزانة العامة .

ويعرض) (فني ١٩٦٤/٢٦، ١٩٦٧/٨، م١٨/٥ تعليمات شهر ٩٣) . ويعد عمل حواله بريد باسم / مدير مديريه المساحه لغرض تكاليف اعمال مساحيه- وقدرها ١٠ جنيه (عشرة جنيهات) ويعفي منها : (طلبات الحجز الإداري والحجز التحفظي وإنذار الشفعة وإعلان الرغبة في الشفعة ودعوي الشفعة وإمتداد الطلب وتعديل الطلب) ويعمل كشف التحديد المساحي – وتجري معاينه علي الطبيعه بوصف عقار التعامل بناء علي ميعاد مسبق . بعد ذلك – وبعد عمل بحث هندسي من المراجع الهندسي بالمأموريه للطلبات المعلاه علي عقار التعامل وما تم بها – يدخل الطلب للمأمور (للمراجعه) .

والبحث خلال (٥يوم) (م٣٠ تعليمات شهر ٩٣) . فإذا كان مستوفيا حرر أخطار القبول من أصل + صورة ويبين به تاريخ الطلب ورقمه (فني ٩٦١/٤) ثم يراجع بعد ذلك من المراجع الثاني الأقدم بالمأمورية فإذا كان مستوفيا وليس به تعارض طلبات أو وجود تصرفات تنقص من حصة البائع المتصرف بالطلب موضوع البحث وأن الملكية تسمح لأنها في حدود ٢٤ ط ختم (مقبول للشهر) ويسلم أخطار

خـــاص بالموظفـين

بنـــد ٣٩ مكررا دفتر اسبقيه طلبات الشهر :

يدون به الطلب بحسب تاريخ وساعه تقديمه ويقفل آخر السنه بمحضر يوقع عليه من كاتب المأموريه ومأمور الشهر ويوضح به آخر رقم ويكتب ذلك الرقم بالحروف – ثم يترك فراغ صفحه – وتبدأ السنه الجديده بنفس الدفتر [إذا كان به صفحات فاضية] برقم جديد بتسلسل جديد [فني ١٩٤٨/١ / بند ١] ويجب أن يوضح موظف الأرشيف ما إذا كان الطلب قد ورد بطريق البريد من عدمه – فإذا كان قد ورد بطريق البريد – يكتب بخانة الرسوم ورد بالبريد بموجب حوالة بريدية رقم سويت برقم بتاريخ / / ١٩ ويوضح بعد دخول الطلب مراجعة للمأمور وإيقافة للإستيفاء عبارة (الحضور للمأمورية للتوقيع على أصل الطلب] . وإستيفاء النقص خلال عشرة أيام بحكميهما إذا كان الطلب قد قدم شخصيا لرئيس المأمورية في يوم قيده بدفتر أسبقية طلبات الشهر حيث يكتب مقدمة علي أصل الطلب تعهده بإستيفاء المستندات الناقصة خلال عشرة أيام من تاريخ تقديمه (م٢٣ تعليمات شهر ٩٣) .

دفتر الشهادات والصور الخاص بطلبات الشهر :

يدون به خانات رقم الطلب وتاريخه واسم الطالب وصفته وموضوع الطلب وتاريخ التسليم والتوقيع [فني ١٩٥٢/٧] .

القبول لصاحب الشأن أو وكيله [1] ومعه كشف التحديد المساحى وباقي المستندات [2] لتحرير مشروع المحرر علي الورق الأزرق المدموغ - وبذا تنتهي المرحله الأولي للشهر (مرحله الطلبات) . أما إذا كان بالطلب نقص فإنه طبقا (للمنشوران الفنيان ١٨/ ١٩٧٠ ، و ١٠ / ١٩٧١) يحرر العضو الفني مذكرة من أصل وصورة بأوجه النقص بدون إيداء الأسباب [3] ويعتمد من رئيس المأمورية. ويسلم لصاحب الشأن صورة فإذا لم يحضر لإستلامها خلال ٣ يوم من تحريرها ترسل إليه بموجب خطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول (م٣٢ تعليمات شهر ٩٣) ويجب علي العضو الفني عدم تبعيض الإيقافات وحصرها دفعة واحدة (منشور فنى ٦/١٩٧٤)مع ملاحظة:
- أن ذلك مشروط (بعدم وجود نقص أو خطأ في البيان المستوفي أو المستند الذي كان مطلوب تقديمه] (م ٣٠ تعليمات شهر عقاري ٩٣) .

ويلاحظ : أن مدة الطلب هي(سنه) تبدأ من تاريخ قيده بدفتر أسبقية طلبات الشهر - ويسقط الطلب بمرورها دون تسجيل طبقا(م ٢٤ ق ١١٤ / ١٩٤٦) ويجوز مد هذه المدة سنه تاليه بنفس أسبقية الطلب الأول منعا من التعارض وحتي لا تخرج الملكية بالنسبة له إذا ما قدم طلب آخر عن نفس حصه أو عقار التعامل بشرط تقديم الطلب قبل إنتهاء السنه الأولي بـ ١٤يوم علي الأقل ويكتب بأعلاه إمتداد للطلب رقم(   ) ويسدد نفس رسوم الطلب المجدد و لكن لا يعمل له حوالة بريد مساحية ويحرر عنه كشف التحديد مجانا (منشور فنى ٢٤/١٩٩٦).

---

(١) فإذا لم يحضر في ظرف ٣ يوم لاستلامها يرسل إليه بالبريد (م٣٢ تعليمات شهر ٩٣) بند ٣٩ مكرر ؟ (٢) وقد أورد المنشور الفني ١٠/١٩٧١ أحوال رد المستندات وهي :

١- عند التأشير على الطلب بمقبول للشهر أو صالح للشهر .

٢- عند سقوط الطلب بمرور سنة علي تقديمه

٣- إذا طلب صاحب الشأن إستردادها .

وأوردت م ٢٣ تعليمات شهر ٩٣ : حالة يمتنع فيها الرد وهي عقب تقديم الطلب لرئيس المأمورية للتأشير عليه وقيدة بدفتر أسبقية طلبات الشهر ودخوله للمراجع الفني لمراجعته .

(٣) ولا يترتب على عدم ذكر الأسباب بطلان سبب الإيقاف (طعن ٣٢/٥٢ ق جلسة ٢٦/١١/١٩٩٣)

إستخراج صورة من أصل الطلب : لذي صفة بعد سداد الرسم المستحق .

إستخراج شهادة من واقع دفتر طلبات الشهر : لمن يطلبها بعد سداد الرسم المستحق ويجب أن تعطي مطابقة للأصل للبيانات المدونة بدفتر أسبقية الطلبات وتعتمد من مأمور الشهر وخاتم شعار الدولة الخاص بالمأمورية (فني ١/١٩٤٩)

الفصــل الثــانــى

بنـــــد ٤٠ : (٢) المرحلة الثانية (مرحلة المشروعات) :

وتبدأ باستلام اخطار القبول مرفق معه كشف التحديد المساحى وباقى المستندات ويحـرر من واقـعهـا مشـروع المحـرر على الورق الازرق المدمـوغ ويجب تضمين مشروع المحرر فى مرحلة المشروعات البنود الآتية :

١ ـ اقرار الكسب غير المشروع رقم ١٩٧٥/٦٢ (والذى يخضع له الموظفون والعاملون بالحكومة والقطاع العام (فنى ١٩٩٠/٦) .

٢ ـ اقرار بمطابقة الوصف للطبيعة على مسئولية اصحاب الشأن دون مسئولية الشهر العقارى (فنى ٦٤/٢٥) .

٣ ـ اقـرار الحـقـوق العـينيـة الاصليـة والتـبـعـيـة والخلو من الرهن والحكر والاختصاص والامتياز (م ٢٠٦ تعليمات شهر ٩٣) .

وبعد تحرير مشروع المحرر فان كان المحرر قيمته خمسة آلاف جنيه فأكثر يوقع من محام نقابى درجتـه على الاقل امام المحاكم الابتدائية ويصدق على توقيعة من نقابة المحامين طبقا م ٥٩ ق ١٩٨٣/١٧ الخاص بالمحاماه . ثم يقدم المشروع لرئيس مـأمورية الشهـر أو من ينبة للتـأشير عابه بعبارة (يقيد بدفتر اسبقية المشروعات ويعرض) وبعد تنفيذ تلك التأشيرة يدخل المشروع لمأمور الشهر لمراجعته ثم التـأشير عليه بختـمة (صالح للشهر) وذلك بعد تدوين عبـارة (المتـعاقدين غير ممنوعين من التصرف حسب فهارس المأمورية (فنى ١٩٨١/٧) وذلك على مشروع المحرر ـ ويجب على العضو الفنى المراجع بالمأمورية ذكر عدد صفحات مشروع المحرر عند التأشير عليه بصالح للشهر، ويسلم مشروع المحرر بعد ذلك لصاحب الشأن مع باقى المستندات ـ وتنتهى المرحلة الثانية للشهر بذلك (مرحلة المشروعات) ويلاحظ أن المرحلتان السابقتان (الطلبات والمشروعات) خاصتان بمأموريات الشهر فقط .

وقالت محكمـة النقض المصـرية فى الطعن ١٦٥٣/٥١ق جلسة ١٩٨٨/٦/٢ «تقديم طلبه الشهر لمأمورية الشهر العقارى وختمة (صالح للشهر) (اجراء تمهيدى) لايعنى التسجيل طبقا (م ١٠ ق ١٩٤٦/١١٤) [1].

---

(١) أوجب (المنشـور الفنى ٤٨/١٠٩٢ ش.ع) : سرعة شهر بعض أوراق الاجراءات لارتباطها بمواعيد محدده موقوته (محاضر الحجز العقارى ، وأنذار الشفعة ودعوى الشفـعة واعـلان الرغبة فيها) ونص (منشـور فنى ٤٧/٥١٥٩ بند ٢) على اتمام مرحلتى الطلبات والمشروعات دفعة واحدة فى مثل هذه الحالات ، بل لا يطلب فيها حوالات بريدية لمديرية المساحة المعاينة وعمل كشف التحديد المساحى.

الفصـــل الثـــالث

بنـــــد ٤١ : ((٣) المرحلة الثالثة (مرحلة الاسبقيات) :

ويختص بها مكتب الشهر وحدة فبعد استلام مشروع المحرر مختوم (بصالح للشهر) يقوم صاحب الشأن بتقدير الرسوم وسدادها ثم توثيق المحرر أو التصديق على توقيع أطرافة .

أمام موثق الشهر العقارى ثم أعتماد الموثق له وختمة بخاتم شعار الدولة الخاص بمكتب التوثيق . بعد ذلك يقدم لسكرتارية قسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر ويرفق معه (شميز المحرر) (أى ملخصة ، أو نموذج ١٦ عقارى) ويوقع بأسفلة مقدم الأسبقية (صاحب الشأن أو من ينيبة) ويقيد بدفتر ايصالات استلام المشاريع وتعطى رقم أسبقية ، ثم يقيد بدفتر الحركة والاسبقية بنفس الرقم ويعطى صورة من الايصال بالاستلام . ثم يدخل للمراجع الفنى لمراجعته فأن كأن به نقص حرر (مذكرة) من أصل وصورتان ، وسلم صاحب الشأن صورة منها فاذا لم يتقدم لاستلامها خلال (٣يوم) ترسل بالبريد لمحل اقامته .

فاذا كانت الأسبقية مستوفاه (شكلا وموضوعا وماليا) أشر المراجع على مشروع المحرر وعلى شميزه بعبارة(روجع ويشهر) وذلك بعد الرجوع (لدفتر تعارض المحررات)، والتأكد من عدم وجود أسبقية مقدمة عن نفس التعامل ، فاذا وجدت تلك الأسبقية وتأكد شهرها ، امتنع شهر الاسبقية موضوع المراجعة والبحث اذا كانت ناقلة للملكية طبقا مادة ١٦ من اللائحة التنفيذية لقانون الشهر العقارى رقم ١٩٤٦/١١٤ ، وذلك لاستنفاذ الملكية أو بعبارة أخرى تكون قد خرجت بعد ذلك : تقيد الاسبقية بعد التأشير عليها بعبارة(روجع ويشهر) بدفتر شهر المحررات العرفية والرسمية مع اليومية المشهر مسلسلة بحسب الاسبقية سواء بالنسبة للاسبقيات المرتدة المستوفاة أو الاسبقيات المشهرة فى نفس يوم تقديمها على أن يبدأ بالاسبقيات المرتدة أولا باعتبارها الأقدم تاريخا وبعد القيد بدفتر الشهر يعتمد الدفتر بعد قفل اليوم من الامين المساعد والمدير العام المشرف على قسم المراجعة الفنية هو والاسبقيات

المشهرة بعد مراجعتها على دفتر الشهر وتختم اسبقية مشروع المحرر بثلاثة أختام خاصة بالشهر هى :

(أ) ختم المثلث الناقل للتكليف اذا كانت الاسبقية كذلك .

(ب) خاتم المربع الكبير المتضمن رقم الشهر وتاريخة وتوقيع الأمين المساعد بنهايتة .

(ج) خاتم شعار الدولة الخاص بمكتب الشهر . بعد ذلك تسلم المحررات المشهرة لقسم الارشيف (دفتر خانة محفوظات مكتب الشهر) ليحرر بموجبها (أستمارة ١٥ عقارى) وذلك لارسالها لمأموريات الشهر المختصة لتعليتها بمراجعها وفهارسها وأخطار مكتب المساحة التابعة لها بذلك عن طريق المراجع الهندسى (همزة الوصل بين المأمورية والمساحة) ، كما يرسل شميز الاسبقية والمحرر (استمارة ٤٦ عقارى) لقسم الشهادات العقارية بمكتب الشهر لتنفيذة بفهارسها ثم يعاد الشميز مرة أخر لقسم ارشيف محفوظات مكتب الشهر. ويعطى (صاحب الشأن) (صورة أولى مجانية) من المحرر المشهر بعد التأشير عليه بتسليمها . ويجوز لصاحب الشأن التقديم على طلب صورة رسمية أو أكثر من المحرر بعد سداد الرسم المقرر. ويحق لأى فرد كان ولو من الغير الذى ليس طرفا فى المحرر طلب صورة رسمية منه وسداد الرسم المقرر عنها ، وذلك لأن المحرر المشهر (حجه على الكافة) وعلى الغير الذى ليس طرفا فيه وأن الشهر يفترض (علم الكافة به)، فهو يشبة فى ذلك (نشر القانون بالجريدة الرسمية) .

أختصاصات وعمل
العضو الفني بالمأمورية

بند ٤٢ : بحث ومراجعة الآتي :

١ـ الاهلية ـ والصفة ـ والسلطة
٢ ـ أصل الملكية
٣ ـ ورود العقار في التكليف باسم المتصرف ، وتسلسل رقم عوايد الاملاك بذكر الرقم الوارد بسنة شهر سند الملكية.
٤ – تعديل الطلب – والتنازل عنه – وامتداده – وتجديده .
٥ ـ البحث الهندسي المدون بظهر كشف التحديد المساحي ، أو بورقة مستقلة اذا كانت التصرفات الواردة على عقار التعامل متعدده .
٦ ـ إعمال قواعد المفاضلة بين المحررات المشهرة عن نفس عقار التعامل .
٧ ـ تحرير أخطار القبول ـ ويختم (مقبولاً للشهر) من المراجع الثاني بالمأمورية .
٨ ـ مراجعة مشروع المحرر بعد قيدة بدفتر اسبقية طلبات المشروعات وختمة (صالح للشهر) .

بند ٤٣ : إختصاص (المأمور) أو العضو الفني الباحث عند بحث طلب الشهر المقدم للمأمورية الشهر العقارى :

لقبول شهر التصرف يتحقق العضو الفني الباحث لطلب الشهر من الآتي :

١ ـ أن يكون المتصرف مالك طبقا م ٢٣ ق١١٤/١٩٤٦ ، م١٢٤ تعليمات شهر ٩٣ فهي طبقا م ٩٣٢ مدني تنتقل الملكية في العقار (بالعقد) متى ورد على محل مملوك للمتصرف طبقا م ٢٠٤ مدني مع مراعاة احكام قانون ١١٤/١٩٤٦ طبقا ٩٣٤ مدني فهو إما عقد مسجل أو حكم نهائي مسجل (طعن٥٧/ ٣٢ق جلسة١/١١/١٩٦٦) .

ويتحقق من ذلك بأن يكون المتصرف الحالي في طلب الشهر موضوع التعامل هو الصادر لصالحة العقد المسجل سند للملكية كما يحيل سند الملكية للمكتب المساحي التابع للمأمورية للتأكد من انطباق البيانات المساحية الخاصة بعقار التعامل على الطبيعة .

٢ ـ البحث الهندسي الذي يقوم به المراجع الهندسي التابع للمأمورية والذي

يقوم بتدوينة على ظهر كشف التحديد المساحي أو في ورقة مستقلة اذا تعددت التصرفات الأمر الذى يصعب معه تدوينها جميعا على ظهر كشف التحديد - ويتحقق عند مراجعة البحث الهندسي من شيئان هما :

أ - عدم وجود طلبات قائمة ومتعارضة مع طلب الشهر الحالى موضوع التعامل .

ب - أن الملكية لم تستنفذ وأنها تسمح ما دامت في حدود ٢٤ط .

٣ - بحث ومراجعة شهادة التمويل الصادرة من البلدية أو الكشف الرسمى الصادر من سجلات مأمورية الضرائب العقارية (المكلفة) ويبحث فيها الأمور التالية :

(أ) أن العقار أو الشقة موضوع التعامل ممولة باسم المتصرف الحالى وأنه يتصرف في حدود حصته .

(ب) مطابقة الوصف الوارد بشهادة التمويل للوصف الوارد بكشف التحديد المساحى .

(ج) ورود رقم العقار في السنة التى تم فيها تسجيل سند المتصرف الحالى للتأكد من أن الرقم الوارد بسند الملكية هو نفسة الوارد بشهادة التمويل أو المكلفة للربط والتسلسل والتأكد من انطباقة على عقار التعامل .

(د) في حالة التعامل على اشهار حق أرث يطالب ببيان الوصف في سنة وفاة المورث للتحقق من عدم حدوث تغيير في شكل الميراث ، تلك التى يحصل عنها ضريبة تصرفات عقارية في حالة حدوث التغيير .

(هـ) اذا كان العقار حديث البناء بعد ١٩٩٢/٦/٢ يطالب صاحب الشأن بتقديم (رخصة البناء) .

(و) يجب بيان صافى القيمة الايجارية السنوية للعقار أو الشقة موضوع التعامل واهمية ذلك تظهر في أنه يتم على أساسها تقدير الرسم النسبى الخاص برسوم التسجيل والذى يسدده الصادر لصالحة التصرف .

٤ - بحث الملكية :

وتبحث الملكية طبقا م ٢٢ ق ١٩٤٦/١٤٤ في ثلاثة أحوال هى أحكام صحة التعاقد والعقود الرضائية والاشهادات ولا تبحث الملكية في أحوال الأنذارات والدعاوى وتنبية نزع الملكية.

ويراعى عند بحث الملكية البدء بالمسجل الاقدم فالأحدث بحسب تسلسل

السنوات ، فإن اشتركوا فى نفس السنة يكون بالشهور فان اشتركوا فى نفس الشهر يكون العبرة باليوم الأسبق فان ا جميعا فى نفس اليوم يكون بالأسبق رقماً.

توزيـع أنصبــة المـيراث :

عند تعدد المورثيين يبدأ بمن توفى منهم أولا ثم الذى يليه فى تاريخ الوفاة ويعمل لذلك (شجرة)يذكر فيها المتوفى وسنة الوفاة وحصته وورثته .

ويلاحظ : وجود ورثة عاصروا العديد من المورثين ومنهم من ورث ومنهم من لم يرث (حجب حرمان) ولمعرفة نصيب من ورث من أكثر من مورث تجمع انصبته من كل منهم ليعطى اجمالى ملكيته ويذكر ببند الملكية الت اليه الملكية عن حصة قدرها كذا بعضة وقدره بطريق (الشراء) من فلان المسجل كذا) السنوات عن المرحوم / وبعضة قدرة بطريق الميراث عن المرحوم /
وتمامه وقدره بطريق الميراث عن المرحرم (الأول) وكان المرحوم فلان يمتلك العقار حال حياته بطريق الشراء من فلان بموجب المسجل ـــــ/١٩ ( )

ويلاحظ بالنسبة لشهادة التمويل : يجب أن تعطى حصص جميع الشركاء بالعقار ٢٤ط فاذا زادت أو نقصت يقدم على طلب تصحيح بسجلات الحى ثم يستخرج شهادة بعد عمل التصحيح ، فاذا كان التمويل منفذ بناء على ورد سند الملكية وكأن مرد الخطأ الى سند الملكية ، هنا يلزم عمل تصحيح خطأ مادى لانصبته الورثة بطلب شهر ، وبعد التسجيل يؤشر بموجبة على هامش سند الملكية الذى حدث به الخطأ كما يلزم التأشير على المسجلات التى صدرت بناء عليه وأوجب منشور فنى ١٩٤٨/١٠٩٢ (على العضو الفنى سرعة نهو طلبات بعض أوراق الاجراءات مثل الحجز العقارى وأوراق التنفيذ العقارى وأنذار الشفعة والرغبه في الأخذ بالشفعة ودعوى الشفعة لأنها موقوتة بميعاد معين اذا لم يراع سقط الحق فيها .

بنـــد ٤٤ : (الصفة والسلطة) فى اجراء التصرف القانونى :

يجب المطالبة بالمستندات المؤيدة (للصفة والسلطة) والاطلاع عليها فى حالة التصديق أو حفظها مع المحرر المطلوب توثيقة أو شهره حسب الأحوال (م٣٨ تعليمات توثيق ٩٣) وكذا بطلب الشهر (م٤٥ تعليمات شهر٩٣) وفيما يلى أمثلة لتلك الحالات:

١ ـ تصرفات الكنيسة

(أ) موافقة البطريركية

(ب) موافقة وتصديق مديرية الأمن المختصة

٢ ـ اشهار حق أرث مورث أجنبي

(أ) شهادة من القنصلية بتوزيع أنصبة ورثة الأجنبي .

(ب) موافقة مديرية الأمن (م١٤٤ تعليمات شهر ٩٣) .

٣ ـ تصرفات الجمعية الخيرية : اعتماد وزارة الشئون الاجتماعية .

٤ ـ جهاز التصفية بوزارة المالية : موافقة (جهاز التصفية)

٥ ـ تصرفات الشركة :

(السجل التجاري) كاف بذاته لاثبات (الصفة والسلطة) دون حاجة لاشتراط تقديم عقد شركة مصدق عليه ، حيث أن السجل التجاري لا يتم استخراجه إلا بتقديم صورة رسمية من عقد الشركة المصدق عليه (فني٧/١٩٩٢) ويطبق ذلك في أحوال الشركات المساهمة والشركات القابضة والتابعة باعتباهما من (أشخاص القانون الخاص) وتتخذ شكل شركة المساهمة وتخضع لذات نصوص قانون شركة المساهمة رقم ١٥٩/١٩٨١ ويمثل الشركة القابضة(رئيس مجلس ادارتها) وبالنسبة للشركة التابعة (عضو مجلس الادارة المنتدب) وذلك سواء أمام القضاء أو في تعاملاتها مع الغير أو الادارة مع ملاحظة : أنه في حالة الشركة القابضة يقدم الى جانب (السجل التجاري) ، (الجريدة الرسمية) المنشور بها قرار تعيين رئيس مجلس الادارة ، وفي حالة الشركة التابعة يقدم مع السجل التجاري (أقرار من عضو مجلس الادارة المنتدب ـ مصدق عليه ، بأن كافة بياناته صحيحة وتحت مسئوليته وذكر المنشور الفني ٢٥/١٩٩٢ (أنه يجب أن يكون الاقرار على ذات المستند) ، وبالنسبة لشركة التضامن وشركة التوصية البسيطة : فيكفي (ملخص عقد شركة)

---

(١) يلاحظ أن الصفة تتحقق (فيمن يمثل أو ينوب عنه) ، فلا تتحقق في الوارث اذا كان يوكل في حدود نصيبة وليس ممثلا لكل التركة أو باقي الورثة ، فهو في حالة نصيبة لا يمثل الغير وانظر كتاب دوري ش.ع ١٤٢ / ١٩٩٥/١١/٨

(٢) السلطة : هي النص الصريح في الوكيل الذي يبيح للوكيل اجراء العمل القانوني أو التصرف .

المستخرج من القلم التجارى بالمحكمة ، أو السجل التجارى ، أو عقد شركة مصدق عليه .

٦ – الولى الشرعى على القاصر :

اذا كان الثمن قد دفع (تبرعا) من الولى الشرعى (لا يطلب شئ) وانما يتم الاطلاع على سند الملكية للتأكد من ذلك ، أما اذا كان الثمن مدفوع من مال القاصر المدخر ، وكانت قيمة التصرف تزيد على ثلاثمائة جنيه فى أحوال التصرف فى (العقارات والمحال التجارية والأوراق المالية) فيلزم تقديم تصريح من المحكمة المختصة (م ١٠ق ١٩٥٢/١١٩) الخاص بالولاية على المال .

٧ ـ الوصى على القاصر فى حالة التصرف يطلب :

(أ) قرار وصايا من نيابة الاحوال الشخصية

(ب) اذن المحكمة بالتصرف + عقد البيع الأبتدائى + حضور (معاون النيابة للتوقيع اذا نص قرار المحكمة على ذلك (فنى ١٩٥١/٩/ فقرة ١)

٨ ـ الدولة والقطاع العام والهيئات العامة :

يكفى « تفويض » لأحد موظفيها موقع عليه من رئيس المصلحة ومعتمد بخاتم المصلحة أو الهيئة (م٥٩ تعليمات شهر ٩٣) .

٩ ـ بالنسبة لشركة مساهمة :

يراعى أنه بالنسبة للتصرفات التى تكون (الرسمية) ركنا فيه (كالرهن الرسمى يكتفى فى اثبات صفة ممثل الشركة « صوره من محضر مجلس الادارة بالتفويض وتطابق على الأصل ويصدق على التوقيع من رئيس مجلس ادارة الشركة» وهذا القرار الصادر من مجلس الادارة يخول (للعضو المنتدب) التوقيع على العقد الرسمى نيابة عن الشركة (م ٥٨ تعليمات شهر ٩٣).

١٠ ـ الصفة المشار اليها بالحكم :

عدم استلزام المطالبة بسند الصفة المشار اليها فى (الاحكام) اكتفاء ببحث المحكمة والاشارة الى ذلك فى حيثيات الحكم باعتبار أن حجية الحكم تشمل المنطوق والاسباب (منشور فنى ١٩٨٠/٦) ومثالها التوكيل .

١١ ـ التعاقد مع النفس :

(غير جائز) طبقا لنص ١٠٨ مدنى ولكنها (استثنت) من هذه القاعدة ثلاث حالات أهمها (أذن وتصريح الاصيل ، الموكل للوكيل) بتعيين العقار المبيع تعيينا واضحا نافيا للجهالة وعلى وجه التحديد ، مع اقتران التصريح بعبارة (سواء لنفسة أو للغير) (م ٥١ تعليمات شهر ٩٣ ، منشورفنى ١٩٧٩/١٥)

١٢ ـ التوكيل الخاص :

يراعى تعيين العقار تعيينا نافيا للجهالة ،وإذا كان هناك عدة توكيلات يشترط فيه : التسلسل وأن الموكل بصفته وكيلا عن فلان بموجب التوكيل السابق يوكل فلان .

ولا يجوز اللجوء اليه فى حالة التصرفات التى يشترط فيها (الشكل الرسمى) كالهبة بالنسبة للواهب والرهن التأمينى بالنسبة للمدين الراهن ، ويجوز ذلك للموهوب له والدائن المرتهن (م٥٦/٢ تعليمات شهر ٩٣)

بنـــد ٤٥ : ما الحل فى حالة صدور حكم صحة تعاقد عقد شركة توصية بسيطة وعند التسجيل تعدلت إلى عقد شركة مساهمة ؟

الحل : يقدم عقد التعديل + صحيفة الشركات + السجل التجارى ويكتب بطلب الشهر الموضوع : تسجيل حكم صحة تعاقد عقد بيع ابتدائى ضد ــــــــ لصالح ــــــــــــــ (شركة توصية بسيطة عدلت بعد صدور الحكم الى شركة مساهمة بموجب صحيفة شركات رقم----)

وأما عن السلطة : فهى إجراء العمل القانونى أو التصرف فى حدود ما يخوله التوكيل بالنص الصريح عليه .

على أنه يجوز التوكيل من موكل بصفته ولو لم يبيح له التوكيل بالنص الصريح على (توكيل الغير) مالم يوجد نص صريح فى التوكيل يمنع الوكيل من حق توكيل الغير طبقا لنص م ٧٠٨ مدنى وم ٧٨ مرافعات وم ٥٦ وم ١٧/ ١٩٨٣ الخاص بالمحاماة .

بنـــد ٤٦ : مالايجوز شهره من المحررات :

١ - دعاوى واحكام صحة التوقيع بعد عام ١٩٤٦(م٢٣٠ تعليمات شهر٩٣)

٢ - المحررات التي تتضمن تصرف في المنقول [1] .

٣ - المحررات التى تتضمن بنود مخالفة للنظام العام والآداب .

٤ - المحررات المتضمنه الحصول على حق اختصاص بحكم واجب التنفيذ صادر (ضد الورثة) على دين للمورث لما فى ذلك من مخالفة لنص م١٠٨٥/٢ مدنى (فنى ١٥/٥٦/فقرة) لخروج الملكية من المدين بالوفاة .

٥ - المحررات المتضمنة التصرف فى (اراضى طرح النهر) لأنه من املاك الدولة الخاصة م١١ق ١٠٠/١٩٦٤ (الخاص باملاك الدولة الخاصة) .

٦ - المحررات التي تتضمن قيد حقوق الامتياز العامة لأنها لاتعطى (حق التتبع) باستثناء (أمتياز الخزنة العامة) .

٧ - المحررات المتضمنه (وصية بالمنفعة) من صاحب حق المنفعة بنقل حقه لغيره مالم يكن مالكا للرقبة والمنفعة (معا) طبقا لنص م ٩٩٣/١ مدنى (فنى ١٩٩٣/١٢)

٨ - العقارات بالتخصيص لكونها مال منقول بطبيعتها وتزول صفتها العقارية اذا باع مالكها العقار بدونها وأظهر ذلك بالعقار لرغبتة فى الاحتفاظ بها أو إذا باعها منفردة مستقلة عن العقار المخصصة له ، ولكن هناك حالات يجوز فيها شهر العقار بالتخصيص كما فى احكام ايقاع البيع الجبرى حيث تعتبر (محجوزة) لا يسرى فيها التصرف على الحاجز وقد ذهبت محكمة الاستئناف بجلسة ١٩٢١/١٢/٢٩ الى أن (لقلم كتاب المحكمة حق تحصيل رسم على تسجيل(العقارات بالتخصيص)اذا تضمنها عقد بيع العقار بطبيعتة حتى ولو ذكرت قيمتها مستقلة عن قيمة العقار) .

---

(١) وذلك لانتقاله بمجرد العقد والتسليم والقبض (الحيازة فى المنقول سند ملكية الحائز) ولكن المنقول اذا ثبت بعقار اصبحت بعدها عقار ويكون سند انشائها هو (الفعل الذى صارية المنقول عقار وليس العقد) ومثالة (ماكينة الطحين) (طعن ١٢١/١٦ ق جلسة١٩٤٨/٣/١١)

اشتراط الشكل الرسمي في بعض العقود

(هبة العقار، الرهن التأميني)

بنـــــد ٤٧ : ما يشهر في الشكل الرسمي :

١ ـ هبة العقار (السافرة المكشوفة) والوعد به م ٤٨٨ مدنى (م٤٧٣/١،٢ تعليمات شهر ٩٣) والجزاء على تخلفها (البطلان المطلق) أما الهبة(المستترة او غير المباشرة) او هبة المنقول فلا يشترط فيها الرسمية (لأنها تتم بالقبض والتسليم) .وكذ عقد الهبة العرفى الذى ينفذ الواهب الهبة بالتسليم مختارا مع علمه ببطلانها شكلا طبقا م ٤٨٩ مدنى .

٢ ـ الرهن (التأمينى) و(شطبة) .

٣ ـ الوقف (الخيرى) والرجوع فيه.

٤ ـ بيع (السفينة البحرية والطائرة) بإعتبارهما(منقول ذا قيمة) .

٥ ـ التخارج (بدون مقابل) .

٦ ـ الأب الذى يبيع لإبنة (القاصر)(متبرعا له بالثمن) (م٤٧٤/٢ تعليمات شهر ٩٣) .

أما العقد الصادر من الغير لقاصر بثمن وكان التبرع صادر من الوصى عليه بدون قيد أو شرط فيمكن التصديق عليه دون طلب تصريح المحكمة (م٤٧٤/٣تعليمات ٩٣) .

٧ ـ عقود البيع العرفية التى (يبرأ) فيها البائع المشترى من الثمن(م٤٧٤ تعليمات شهر ٩٣) . (ويكون عنوان العقد فى البندين الأخرين ٦، ٧(عقد بيع رسمى وليس عقد هبة رسمى) وان كانت تعد فى الأصل (هبة مستترة) ويلاحظ أن الأب اذا باع لابنة القاصر ودخلت الأم فية متبرعة بالثمن لا يشترط فيه الرسمية ويكفى التصديق عليه) .

بنـــــد ٤٨ : أحوال إرفاق تقرير الخبير بالمحرر المراد شهره :-

١ ـ حكم فرز وتجنيب (القسمة القضائية) .

٢ ـ حكم ثبوت الملكية (اذا استند اليه الحكم وكان متمماً له) (م٢٣١/٥ تعليمات شهر ٩٣) .

٣ ـ قرار القوامة .

بنـــد ٤٩ : نسبية الأحكام المدنية النهائية والعقود الأبتدائية :

أى بمعنى أنها (حجة) على اطرافها فقط وقاصرة عليهم ولا تلزم غيرهم ولكى تكون حجة على الغير الذى لم يكن طرفا بالعقد او الكافة بمعنى اعم يلزم (الرسمية او التسجيل) (بالشهر العقارى والتوثيق) .

بنـــد ٥٠ : احوال رد المستندات المحفوظة بمأمورية الشهر (فى ١٩٧٩/١٠)

١ ـ عند التأشير على الطلب بمقبول للشهر او صالح للشهر .

٢ ـ عند سقوط الطلب بمرور سنة على تقديمة .

٣ ـ اذا طلب صاحب الشأن استردادها .

ولكن يحظر تسليم صاحب الشأن اوراق الطلب (بعد قيدة مباشرة بدفتر طلبات الشهر بالمأمورية) حيث أن المأمورية تحيل فى نفس يوم تقديمة نسخة من الطلب مرفقا معها المستندات للمكتب المساحى الهندسى بموجب (سركى او حافظة من صورتين) وذلك لكى ينفذ على (الخرائط واستمارات التغيير) ليتسنى معرفة أن تقديم الطلبات فى الحدود التى تسمح بها الملكية (٢٤ط) (م٢٣/٣تعليمات شهر ٩٣)

التصرفات القانونية

مواد القانون المدنى أرقام (٤٤ـ ٤٧ـ ١٠٩ ـ ١١١ ـ ١١٩) قانون الولاية على المال رقم ١١٩/١٩٥٢ ، مواد تعليمات الشهر العقارى لسنة ٩٣ أرقام من ٦٧-٧٢ :

بنـــد ٥١ : تعريف التصرف القانونى : هو اتجاه الأرادة إلى أحداث أثر قانونى معين :

أنواع التصرف القانونى

(أ) بالإدارة المنفردة : كما فى الوقف والوصية والأقرار والأجازة

(ب) توافق إرادتين : كما فى العقود بيع ـ رهن ـ هبة ـ بدل ـ قسمة ـ شركة ـ أجازة)

بنـــد ٥٢ : الأهلية لمباشرة التصرفات القانونية :

(أ) الأهلية ،الكاملة (شرط) لأجراء وأداء التصرف القانونى ولمباشرة الحقوق المدنية (ببلوغ الشخص سن ٢١) سنة عاقلا رشيدا لم يحجر عليه) (م٤٤/١،٢ مدنى) .

(ب) عديم الأهلية (فاقد التميز) وهذا لا يكون أهلا لمباشرة الحقوق المدنية لصغر سن أوعته أو جنون ويعد فاقد التميز كل من لم يبلغ سن ٧ سنوات (م٤٥/١،٢ مدنى) .

(ج) ناقص الأهلية : هو كل شخص يكون سنة مابين ٧-٢١ سنة ميلادية أو بلغ سن ٢١سنة ولكنة سفية (لا يحسن التصرف فى المال) أو ذا غفلة (م٤٦مدنى) ولا يجوز النزول عن الأهلية أو تعديل أحكامها (م٤٨مدنى)

بنـــد ٥٣ تصرفات الصبى المميز تنقسم الى ٣ أنواع :

١ ـ نافعة نفعا محضا : (كقبول الهبة بدون شرط ، وقبول الإبراء من الدين) وهذه التصرفات (صحيحة) وتصح وكالته الغير) فى ذلك .

٢ ـ ضارة ضرارا محضاً : ومثالها (عقود التبرعات (كالابراء من الدين والهبة والكفالة والوصية والوقف) ويعد الصبى المميز بالنسبة لها (عديم الأهلية) ولا يجوز للولى أو الوصى على القاصر مباشرة أى منها الا (بأذن المحكمة وهذه التصرفات(باطلة بطلانا مطلقا) فلا يصححها (الأجازة) بعد البلوغ (ولا تصح وكالته للغير فى إجرائها (م١١١ مدنى)

٣ ـ دائرة بين النفع والضرر : ومثالها (البيع وعقد الشركة[١] والأجارة[٢] والرهن والبدل والقسمة [٣] والصلح) ويعد الصبى المميز بالنسبة لها (ناقص الأهلية) وهذه التصرفات (باطلة بطلان نسبى) أى قابلة للأبطال لمصلحة القاصر وتكون ممارستة لها عن طريق (ولية الشرعى أو وصيـة) أو أذن المحكمة إذا بلغ سن ١٨ سنة فى بعض التصرفات وذلك فى الحدود الموضحة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١١٩ بشأن الولاية على المال .

ومجرد (قصر) المتصرف كاف لبطلان التصرف أو طلب إبطاله ولو لم يترتب عليه (ضرر أو غبن) ويوجب أبطال المشارطة ولم لم يكن فيها (حذر) (طبقاً لنص م ١١٩ مدنى (طعن جلسة ١٩٥١/٢/١) .

ويزول حق التمسك بالأبطال فى حالتين هما :

(أ) إذا أجاز القاصر التصرف بعد بلوغة سن الرشد ٢١ .

(ب) إذا صدرت الأجازة من ولية أو من المحكمة بحسب الأحوال وفقا للقانون (م١١١/٢مدنى) وهى بلوغ القاصر سن ١٨ سنة وإذن له فى التجـارة أو فى تسلم أمواله) (م٧٢ تعليمات شهر ٩٣) ويلاحظ أن الإجـازة تكون من (شخص طرف فى عقد باطل بطلان نسبى) وحكمها أن العقد ينقلب بها (صحيحاً)بعكس الأقرار : الذى يكون من (شخص ليس طرفا فى العقد) .

كما يلاحظ مما سبق أن عقدى الرهن والشركة من عقود التصرفات الدائرة بين النفع والضرر وكذا عقد الإيجار غير أنه فى ذات الوقت يعد من (عقود الأدارة) [١] فيكفى فية أهلية الإدارة (١٨) سنة لورودة على منفعة العين ـ على أنه إذا كانت المدة

---

(١) أنظر م ٥٠٥ مدنى (لأحتمال الربح والخسارة) . وأنظر (م٥١١/١مدنى)

(٢) غيرانها تعد من أعمال الإدارة فيجب فيمن يباشرها بلوغ سن ١٨ سنة مأذونا من الولى أو المحكمة وألا تزيد مدة الأيجار أو التأجير عن ٣ سنوات الا بأذن المحكمة والا أنقصت الى ٣سنوات طبقا م٥٥٩مدنى ويعتبر القاصر المأذون (كامل الأهلية) فيما أذن فيه (م٦٤ من قانون الولاية على المال) .

(٣) فلا بد من (وكالة خاصـة) فى كل عمل ليس من أعمال الأدارة (طبقا م ١/٧٠٢ مدنى بالنص الصريح عليها .

(٤) عقد الإيجار د السنهورى د/ سليمان مرقص .

أكثر من سنة ـ فليزم أذن ولية . أو أذن المحكمة في حالة الوصي على ألا تزيد المدة عن ٣ سنوات (م ٥٦ ق الولاية على المال) وبالنسبة للمستأجر القاصر البالغ سنة ١٨ سنة يجوز له الإستئجار لزوم سكناه طبقا م ٢/٥٦ ق ١٩٥٢/١١٩ بالولاية على المال ويخرج من نطاق القاصر (السفية وذى الغفلة) ، الوسيط فى شرح القانون المدنى د/السنهورى جـ/٦بند ٨٢) ويعد عقد الايجار بالأضافة لكونة من عقود الإدارة ـ من عقود التصرفات الدائرة بين النفع والضـرر لأنه من عقود المعاوضات ـ ولا يجـوز للوصى التأجير لمدة أكثر من ٣ سنوات (م٥٥٩مدنى) ويعتبر القاصر المأذون (كامل الأهلية) فيما أذن له وفى التقاضى عليه (م٦٤ ق ١٩٥٢/١١٩) ويلاحظ أن تحديد سن الرشد بـ ٢١ سنة قاصر على(المصريين)طبقا نص م ٢/٤٤ مدنى أما (الأجانب)فتحدد أهليتهم طبقا لأحكام قانون جنسيتهم طبقا (م ١/١١ مدنى) ويلاحظ أن تصرف الفرد قد يكون (عمل قانوني) يرتبط بالأدارة والأهلية وإنعدامها يبطل التصرف وقد يكون(مادى)يترتب بحكم القانون سواء كان عمدا أو نتيجة إهمال وقد يكون(ضاراً) فيسأل عن تعويضة (طبقا م ١٦٣ مدنى) وقد يكون(نافع)نتج عنه أثراء فيسأل بالتعويض طبقاً (م١٧٩ مدنى) .

الولايـــة

بنـــد ٥٤ : ثبوتها وترتيبها :

تكون للأب ثم للجد الصحيح إذا لم يختر الأب وصيا [1] ولا يجـوز للأب (التنحى عنه) إلا بأذن المحكمة (م١ ق١١٩/١٩٥٢) ويجب فى الولى:

١ ـ الأهلية الكاملة لمباشرة حقوق الولاية (م٢ق١١٩/١٩٥٢) .

٢ ـ تصـرفـة مقيـد بالمصلحة فليس له ولايـة إنشـاء العقود الضـارة محض (كالتبرعات) فإذا باشـرها كانت (باطلة) فـلا تصححها إجـازة لقـولة تعالى ﴿ولا تقربوا مال اليتيم إلا بالتى هى أحسن ﴾(الأنعام١٥٢) [2] ـ أنها لا تثبت لمسلم على كافر وكذلك العكس لقوله تعالى « ولن يجعل الله للكافرين على المؤمنين سبيلا » (النساء ١٤١) وقوله تعالى ﴿ يا أيها الذين أمنو لا تتخذوا اليهود والنصارى أولياء بعضهم أولياء بعض ﴾ (المائدة٥١)

ولا يجوز له التبرع بمال القاصر إلا إذا توافرت شرطان .

١ ـ أداء واجب إنسانى أو عائلى .

٢ ـ إذن المحكمة (م٥ ق ١١٩/١٩٥٢ الخاص بالولاية على المال) وإذا أوصى مورث القاصر ـ بعدم تصرف ولى القاصر فى المال المورث يلزم للتصرف (إذن المحكمة) .

بنـــد ٥٥ :أحوال وجوب أذن المحكمة عند تصرف الولى فى أموال القاصر :

١ ـ التصرف فى عقار القاصر لنفسة أو لزوجة أو لأقارية حتى الدرجة الرابعة .

٢ ـ تأجير عقار القاصر لمدة تمتد إلى ما بعد بلوغة سن الرشد (بسنة) .

٣ ـ إقراض مال الصغير أو أقتراضة .

٤ ـ الإستمرار فى تجارة آلت للقاصر .

٥ ـ قبول هبة أو وصية للصغير محملة بإلتزامات معينة .

٦ ـ التصرف فى أموال القاصر المملوكة له (عقار ـ محل تجارى ـ أوراق مالية) إذا زادت قيمتها عن ٣٠٠ جنيه وللمحكمة رفض الأذن فى حالتين هما :

---

(١) وبناء عليه فإذا إختار الرجل زوجته وصية من بعده على ولده الصغير ومات مصراً على ذلك فليس للجد حق فى الولاية .

(٢) أحكام المعاملات الشرعية د/ على الخفيف ص ٢٦٣ .

(أ) إذا كان التصرف من شأنه جعل أموال القاصر فى خطر .

(ب) إذا كان التصرف فيه غبن يزيد عن ـــــد القيمة (م٧ق١١٩/١٩٥٢) ويخرج من الخضوع لتلك المادة (السيارات) لعدم النص عليها (صراحة) . (م٧٨، ٧٩ تعليمات شهر ٩٣) .

٧ـ لا يجوز للولى رهن عقار مملوك للقاصر لدين على نفسة (طبقا م ٦ق ١١٩/١٩٥٢بشأن الولاية على المال ، م٨٠ تعليمات شهر ٩٣)

٨ـ لا يجوز للجد التصرف فى مال القاصر أو الصلح عليه أو التنازل عن التأمينات بغير اذن المحكمة .

ويستثنى من شرط الحصول على اذن المحكمة بخصوص الولاية على الصغير، ما يؤول للقاصر بطريق التبرع من أبية اذا اشترط دون حق الرجوع عليه مستقبلا .

كما يعفى الاب من الالتزام بالجرد وتقديم حساب كما يعفى من المسئولية عند التجهل (طبقا م ١٣،٣ق ١١٩/١٩٥٢ . م٨٢ تعليمات شهر ٩٣) .

(طعن ٥١٦ /٣٤ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٣١)

وللأب حق التعاقد مع نفسة باسم القاصر طبقا م ١٤ق ١١٩/١٩٥٢، م٨٣ تعليمات شهر ٩٣)

القاصر المأذون

م ٨٤ تعليمات شهر ٩٣ : يعد (كامل الأهلية) فيما أذن من قبل ولية أو المحكمة أو نص قانونى ، كما يجوز له التقاضى فيه (م ٦٤ق ١١٩/١٩٥٢) الخاص بالولاية على المال) .

م ٩٥ تعليمات شهر ٩٣ : للولى أن يأذن للقاصر الذى بلغ سن ١٨ سنة فى تسلم اموالة كلها أو بعضها لادارتها على أن يكون ذلك (باشهاد رسمى موثق) وله حق سحب الاذن (بنفس الطريقة) .

بنـــد ٥٦ : ويجوز للقاصر اجراء التصرفات التالية بأذن المحكمة أو بنص القانون فى أحوال :

(١) أعمال الادارة ووفاء واستيفاء الديون طبقا م ٨٧ تعليمات شهر ٩٣ ولكن لا يجوز له تأجير الأراضى الزراعية والمبانى لمدة تزيد عن سنة ولا أن يفى الديون الثابتة بحكم واجب التنفيذ أو بسند تنفيذى الا بأذن المحكمة (م٨٧ تعليمات شهر ٩٣) .

(٢) التصرف فى صافى دخلة فى حدود نفقاته الضرورية ومن تلزمة نفقتهم قانوناً (م ٨٧ تعليمات شهر ٩٣) .

(٣) له حق التجارة بشرطان (١) بلوغة سن ١٨ سنة .(٢) اذن المحكمة (م٥٧ق ١٩٥٢/١١٩) (طبقا م ٨٨ تعليمات شهر ٩٣).

(٤) القاصر سن ١٦ سنة له حق التصرف بما يكسبة من عمله وفى حدوده (م٦٣ ق ١٩٥٢/١١٩) طبقا م ٨٩ تعليمات شهر ٩٣) .

(٥) التصرف فيما يسلم له لاغراض النفقة وفى حدوده (م ٦١ ق ١١٩ / ١٩٥٢) (م ٩٠ تعليمات شهر ٩٣)

(٦) ما يلزم لمهرة ونفقته بشرط (أذن المحكمة) (م ٦٠ ق ١٩٥٢/١١٩) (طبقا (م ٩١ تعلميات شهر ٩٣) .

(٧) رفع دعاوى الزوجية والأمور المتعلقة بها من نفقة وطاعة وتوكيل الغير فى ذلك بالنسبة للزوجة البالغة سن ١٦ سنة والزوج البالغ سن ١٨ سنة (طبقا نص م ٩٢ تعليمات شهر ٩٣).

(٨) للصبى المميز البالغ سن ٧ سنوات الطعن فى احكام اسقاط الولاية أو وقفها أو ردها وتوكيل الغير فى ذلك (م ٨/٩٣ تعليمات توثيق شهر ٩٣) مع تقديم الدليل على أنه (مميز) فإذا امتنع وجب اثباته فى المحرر مع تحميله المسئولية (فنى ٦٥/٩) .

(٩) حق إبرام عقد العمل الفردى . وللمحكمة بناء على طلب الوصى أنهاء العقد رعاية لمصلحة القاصر (م٦٢ق ١٩٥٢/١١٩) (طبقا نص ٩٤ تعليمات شهر ٩٣)

(١٠) القاصر البالغ سن ١٤ حق قبض أجره ومكافأته ورفع دعاوى العمل المتعلقة بها وله حق رفعها مستقلا عن نقابة العمل وله حق توكيل المحامين فى ذلك (طبقا نص م ٣٥ تعليمات شهر ٩٣) .

(١١) للصبى المميز البالغ سن ٧ سنوات حق توكيل المحامين فى الحضور معه للدفاع عنه فى المحاكم الجنائية ـ ولمن تجاوز ١٨ سنه أن يوكل عنه محامين فى احوال المخالفات والجنح الغير معاقب عليها بالحبس أما المعاقب عليها بالحبس فيجب (حضوره بنفسه)(طبقا لنص م ٩٦ تعليمات شهر ٩٣).

(١٢) تصح (وصية) القاصر البالغ سن ١٨ سنة بشرط (اذن محكمة الأحوال الشخصية وكذلك المحجوز عليه لسفة أو غفلة (م١١٦ مدنى) (طبقا م ٥ق٧١/١٩٤٦ الخاص بالوصية) (م٥٧ تعليمات توثيق ٩٣) .

(١٣) م ٧٢ تعليمات شهر ٩٢ تصرفات الصبى المميز التى يجريها بنفسة أو بوكيل عنه تكون صحيحه متى كانت نافعة محضاً (كقبول الهبة غير المقترنة بشرط وقبول الابـراء من الدين) بشـرط الا يقل سنة فى ذلك عن ١٢ سنة ميلادية [١] .

(١٤) للقاصر البالغ سن ١٥ مطالبة والده بالنفقة اذا كان بسبب طلب العلم ـ وقبل هذه السن توقع عنه والدته (م ١٨ مكرر ثانيا ق ١٠٠/١٩٨٥) .

م ٩٩ تعليمات شهر ٩٣ : يجوز للاب تعاقده مع نفسة فى بيع عقاره للقاصر وأن ينوب عنه فى القبول مع مراعاة ضرورة افراغ التصرف فى الشكل الرسمى

---

(١) أنظر المنشوران القديان ٩/٥٤/ فقرة أ ، ٩/١٩٦٥ والمواد ١٠٩ ، ١١٩ مدنى) (تصرفات الصبى المميز (صحيحة) متى كانت نافعة محضا (كقبول الهبة غير المقترنة بشرط ، وقبول الابراء من الدين) ويجوز للصبى المميز التصرف فى الأموال التى تسلم اليه بغرض الأنفاق والتصرف فى المهر والنفقة اذا أذنت المحكمة بزولجه ، كما له حق التصرف فى مالة الذى يكتسبة من عملة الخاص متى بلغ سن ١٦ وادارة أمواله التى سلمت اليه من ولية أو اذنت المحكمة باستلامها متى بلغ سن ١٨ بالقيود الواردة بالقانون ١١٩/١٩٥٢ بأحكام الولاية على المال ويعد القاصر فى هذه الأموال المشار اليها (كامل الأهلية كما يجوز له (التقاضى فيها) والزوجة التى بلغت سن ١٦ والزوج الذى بلغ سن ١٨ حق رفع دعاوى الزوجية والأمور المتعلقة بها (كالنفقة والطاعة) لذا يراعى قبول التوكيلات الصادرة من الموكل فى جميع الاحوال المشار اليها مع مطالبته بتقديم الدليل على أنه (مميز) .

باعتبارة هبة - وعدم تزييل مشروع المحرر على الورق الازرق المدموغ الذى هو صورة طبق الاصل من العقد الرسمى الموثق على الورق الابيض والحاصل على صالح للشهر ومسدد رسوم تسجيله (بالصيغة التنفيذية) حفظا لحقة فى الرجوع فى هبته باعتباره التزام غير واجب التنفيذ (طبقا لنص م ٤٢ تعليمات توثيق ٩٣) .

مما سبق يتبين أن هناك ثلاث حالات يجوز فيها للاب (الولى الشرعى) التصرف دون إذن المحكمة .

١ - اذا كانت قيمة المال المدخر أقل من ٣٠٠ جنيه (طبقا لنص م ٧ ق ١٩٥٢/١١٩ ، نص م ٧٩ تعليمات شهر ٩٣) .

٢ ـ اذا كات المال المتصرف فيه ال للقاصر بطريق التبرع من ولية الشرعى عليه طبقا لنص م ٣،١٣ ق١١٩/١٩٥٢ (طعن ٥١٦/٣٤ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٣١) (م ٨٢ تعليمات شهر ٩٣) .

٣ ـ بيع عقاره للقاصر بعقد رسمى موثق والتوقيع نيابة عن القاصر فى القبول متعاقدا مع نفسة (طبقا لنص م ٩٩ تعليمات شهر ٩٣) بشرط عدم وضع الصيغة التنفيذية فى عقد الهبة الرسمى) .

أنتهاء الولاية: ببلوغ سن القاصر ٢١ سنة ميلادية بقوة القانون طبقا م ١٨/ق١١٩/١٩٥٢ الخاص بالولاية على المال (م ٩٧ تعليمات شهر ٩٣) .

الــوصـــــايـــه

(المواد ١٠١ – ١٠٤ تعليمات شهر ٩٣)

بنـــد ٥٧ شروط تبرع الوصي بمال القاصر :

يجوز للوصى (التبرع بمال القاصر) بشرطان :

١- إذن المحكمة

٢- أن يكون التبرع لأداء واجب أنسانى أو عائلى (م٣٨ ق ١١٩/١٩٥٢) (الولاية على المال (م ١٠٢ تعليمات شهر ٩٣)

بنـد ٥٨ : حول مباشرة الوصي التصرفات نيابة عن القا صر بأذن المحكمة :

يجوز (بأذن المحكمة) مباشرة الوصي التصرفات الآتية :

(١)جميع التصرفات التى من شأنها أنشاء أو نقل أو تقرير حق عيني عقاري أصلي أو تبعي

(٢) التصرف فى المنقولات أو الحقوق الشخصية أو الأوراق المالية فيما عدا مايدخل فى أعمال الأدارة .

(٣) الصلح والتحكيم الا فيما قل عن ١٠٠ جنيه مما يتصل بأعمال الأداره .

(٤) حوالة الحقوق والديون وقبول الحواله .

(٥) إستثمار الأموال وتصفيتها .

(٦) اقتراض المال واقراضة

(٧) ايجار عقار القاصر لمدة أكثر من ٣ سنوات فى الأراضى الزراعية ولمدة أكثر من سنه فى المبانى .

(٨) إيجار عقار القاصر لمدة تمتد إلى مابعد بلوغة سن الرشد لأكثر من سنه

ويلاحظ : (١) أن نيابة الوصي على القاصر (نيابة قانونية)إذا تجاوزها لا ينصرف أثر التصرف القاصر (طعن ١٦٤٤ /٦١ ق جلسة٢٢/٣/١٩٩٥ (إيجارات)

(٢)بلوغ القاصر سن ٢١ سنة دون الحكم قبلها بإستمرار الوصاية فإنه يصبح كامل الأهلية رشيدا بحكم القانون بدون حاجة لحكم (طعن ٧٨١ ،٩٥٣ / ٤٩ جلسة١٢/٣/١٩٨١) .

(٣)حظر مباشرة وصي القاصر التصرفات الخاصة بالتنازل عن الحقوق والدعاوي وقبول الأحكام والتنازل عن الطعون بعد رفعها مخالفة ذلك أثره البطلان النسبي لمصلحة القاصر وعدم نفاذها فى حقه ولو خلت من أي ضرر أو غبن له (طعن ١٠٧٨ / ٥٤ق جلسة٥/١/١٩٩٢) .

(٩) قبول التبرعات المقترنه بشرط أو رفضها .

(١٠) الأنفاق من مال القاصر على من تجب عليه نفقتهم شرعا الا إذا كانت النفقة مقضيا بها بحكم واجب النفاذ

(١١) رفع الدعاوي – إلا ما يكون فى تأخير رفعة ضرر بالقاصر أو ضياع حق له .

(١٢) (الوفاء الأختياري) بالإلتزامات التى تكون على التركه أو على القاصر

(١٣) التنازل عن الحقوق والدعاوي وقبول الأحكام القابلة للطعون العادية والتنازل عن هذه الطعون بعد رفعها ورفع الطعون غير العادية فى الأحكام .

(١٤) التنازل عن التأمينات .

(١٥) ايجار الوصى أموال القاصر لنفسه أو لزوجه أو لاحد أقاربهم حتي الدرجة الرابعة أو لمن يكون الوصي نائبا عنهم .

(١٦) ما يصرف فى تزويج القاصر .

(١٧) تعليم القاصر إذا أحتاج للنفقة والأنفاق اللازم لمباشرة القاصر مهنه معينه . (م ١٠٣ تعليمات شهر ٩٣)

(١٨) قسمه مال القاصر بالتراضي اذا كانت له مصلحة فى ذلك . أما فى حالة القسمة القضائية فيلزم مصادقة المحكمة الأبتدائية على حكم المحكمة الجزئية القاضي بقسمه الأموال إلى حصص ، ويقوم مقام التصديق ، الحكم الذي تصدره المحكمة بوصفها محكمه استئنافيه بتكوين الحصص (م٤٠ ق ١٩٥٢/١١٩ الخاص بالولاية على المال) (طبقا نص م ١٠٤ تعليمات شهر٩٣)

الوصـــى الخـــاص

بنـــد ٥٩ : مهمة الوصى الخاص :

م ١٠٥ تعليمات شهر ٩٣ (م٣١ق١٩٥٢/١١٩ الخاص بالولاية على المال) :

يكون تعيينة عن طريق المحكمة وتكون مهمته الآتى :

(١) اذا تعارضت مصلحة القاصر مع مصلحة الولى أو مع مصلحة قاصر آخر مشمول بولاية .

(٢) اذا تعارضت مصلحة القاصر مع مصلحة الولى أو زوجته أو أحد اصوله أو فروعة أو مع من يمثلة الوصى .

(٣) ابرام عقد من عقود المعارضة أو تعديلة أو فسخه أو إبطالة أو الغائة بين القاصر وبين الوصى أو أحد من المذكورين بالبندات .

(٤) اذا آل الى القاصر مال بطريق (التبرع) واشترط المتبرع ألا يتولى الولى ادارة المال .

(٥) اذا استلزمت الظروف دراية خاصة لأداء بعض الأعمال .

(٦) اذا كان الولى غير أهل لمباشرة حق من حقوق الولاية .

الوصـــى المؤقت

ووصـــى الخصـــومـة

(م٣٣ قانون الولاية على المال رقم ١٩٥٢/١١٩)

بنـــد ٥٩ : مكرر تعيينة وسلب سلطتة :

م ١٠٦ تعليمات شهر ٩٣ : ويكون تعيينة عن طريق المحكمة فى حالة الحكم (بوقف الولاية) ولم يكن للقاصر ولى آخر. وكذلك اذا (وقف الوصى) أو حال ظروف مؤقت دون اداء واجبة وهو الذى يمثل القاصر فى الدعاوى التى يباشرها لمصلحته وتنتهى مهمته بانتهائه وتقيمه المحكمه فى حالة تعارض القاصر مع مصلحة الولى أو الوصى عليه .

وللمحكمة تعيين (وصى خصومة) حتى مع عدم وجود مال للقاصر .

م ١٠٨ تعليمات شهر ٩٣ : يجوز الامتناع عن شهر التصرفات الصادرة من الموصى الخاص والوصى المؤقت ووصى الخصومة اذا قدم من يهمة الامر (قرار سلب سلطة الموصى)

بنـــد ٦٠ : انتهاء الوصاية (م ١/٤٧/ق١١٩/٥٢ الخاص بالولاية على المال م٩٩ ! تعليمات شهر ٩٣) .

تنتهي بأحد الأحول الأتية :

١ ـ ببلوغ القاصر سن ٢١ سنة ميلادية •

٢ ـ بعودة الولاية للولى .

٣ ـ بعزل الوصى أو قبول استقالتة .

٤ ـ بفقد اهلية الوصى أو ثبوت غيبته أو موته أو موت القاصر .

بـنـــد ٦١ : الأهـلـيـــة وأنواعها

هى أهلية أكتساب الحق والتحمل بالإلتزامات وهذه هى (أهلية الوجوب) أو الصلاحية للقيام بالتصرفات القانونية وهذه هى (أهلية الآداء) وأهلية الوجوب (الشخصية القانونية) تثبت لكل إنسان حى وتنتهى :

(١) بالوفاه الطبيعية .

(٢) الموت الحكمي (كالمفقود) ويجوز إثباتها بجميع طرق الأثبات (م ٣٠ مدني) .

وأهلية الأداء مناطها التمييز والأدراك والإرادة وهى (كمال الأهلية) .

وتثبت للشخص البالغ سن ٢١ سنة عاقلا رشيدا ولم يحجر عليه طبقا لنص م ٤٤ / ١، ٢ مدنى .

وهى متعلقة (بالنظام العام) لا يجوز الإتفاق على النزول عنها والا وقع (باطلا) طبقا لنص م ٤٨ مدني .

وقد تتعرض الأهلية لعوارض تؤثر على الإدراك والتمييز سنتعرض لها بالتفصيل .

بنـــد ٦٢ : عوارض الأهلية وهى حالتان :-

١– معدمة للأدراك والتميز (كالجنون والعته) (عديم الأهلية) .

٢– تنقص الأدراك والتمييز (كالسفه والغفلة) (ناقص الأهلية) .

وهاتان الحالتان يحجر على صاحبهما ويعين له(قيم) يباشر عنه كل أو بعض تصرفاته سنتعرض لها بالتفصيل فيما يلى :

بنـــــد ٦٣ : حكم تصرف المجنون والمعتوه ؟

(أ) الجنـــون في الشريعة الأسلامية : نوعان : -

(١) مطبـــق : (أي مستمر) ولا يعتد بتصرفه في هذه الحالة (باطل)

(٢) متقطع: تتخلله فترات إفاقه) وتصرفه في حالة الأفاقة صحيح يعتد به

(ب) المعتوه : على نوعين :-

(١) نوع يعدم الإدراك والتمييز . ويأخذ حكم (الجنون المطبق)

(٢) – نوع لا يفقد الإدراك والتميز . ويعد صاحبه في حكم (الصبي المميز) .

موقف القانون المدني المصري من المجنون والمعتوه ؟

سوى القانون المدني المصري في م ٤٥ / ١ منه بين المجنون والمعتـوه وأعتبر كل منهم (عديم الأهلية والأرادة)

(ويقع تصرفه باطل (بطلانا مطلقا) ولو كان (نافعا نفعا محضا) إذا صدر (بعد تسجيل قرار الحجر (طبقا م ١١٤ / ١ مدني)و لا يستطيع المتعامل معه الإحتجاج بحسن نيته ، فهي قرينة قانونية قاطعة على (إنعدام الإرادة) وعلم الغير بذلك ، ويؤسس (البطلان إما على أساس) :-

(أ) أنعدام الأهلية طبقا(م ١٤٤ /٢ مدني) .

(ب) أو إنعدام الإرادة طبقا(م ٨٩ مدني)التي تتطلب الرضا كركن أساسي لقيام العقد.

أما إذا صدر التصرف (قبل) تسجيل قرار الحجر فيعد تصرفه (صحيح) كأنه صادر من كامل أهلية .

ولقد أو جب القانون المدني م ١١٤ منه لابطال التصرف (قبل) تسجيل قرار الحجر ثبوت أحد أمرين :

(أ) أما شيوع حالة الجنون أو العته وقت التعاقد .

(ب) أو علم المتصرف إليه بها أو أن يكون على بينه منها ويكفي توافر أحد هذين الأمرين (طعن مدني جلسة ٢٩ / ٦٦/١٢ ، جلسة ١٣ / / ١٩٧٠ ، جلسة ١٩٧١/١٢/٧ ، جلســة ١٩٦٦/٤/٥ ، جلســة ٢٩ / ١٢ / ١٩٦٦ ، جلســة ١٩٧٧/٤/٥) .

والعبرة في تحري أهلية المتعاقد هي بوقت إبرام التصرف أو العقد (طعن مدني جلسة ١٩٥٤/٢/٩ ، وجلسة ١٩٦٢/١٢/٢٦) .

ويلاحظ أن صدور قرار الحجر والحكم بتوقيعه بعد صدور حكم صحة ونفاذ التصرف السابق عليه لا ينال من حجية الحكم ولتعلقه بحالة الإنسان وأهليته فيعتبر من الأحكام المنشئة التي لا تنسحب آثارها علي الوقائع السابقة عليه (طعن مدنى جلسة ١٩٦٦/٩/٢١ ، وطعن مدني جلسة ١٩٧١/٤/٢٢) . مما سبق يتبين أن تصرف المجنون أو المعتوه قبل تسجل قرار الحجر لا يكون باطلا إلا إذا توافر أحد الأمرين سالفي الإشارة وأنها تكون صحيحة في حالة حسن نية المتعاقد مع أيهما (المجنون المعتود) . فتسجيل قرار الحجر يفترض علم الكافة به وإمكان الإحتجاج عليهم بإنعدام أهلية المجنون والمعتوه فلا يعذر الإحتجاج بحسن نية المتعاقد مع أي منهما .

ويلاحظ أن زواج المحجور عليه (لعته) موقوف على إجازة الوالى العصبية ولا شأن في ذلك للقيم (حكم محكمة الوايلي الشرعية في ١٩٤٧/٣/١٦) منشور بمجلة المحاماه الشرعية السنة ال ١٩ الأعداد ٧، ٨، ١٠ صـ ٣٣٢

ويلاحظ أنه إذا حدث الجنون أو العته بعد البلوغ فيحكم على صاحبة (بالحجر) وتقيم المحكمة عنيه (قيما) لإدراة مالة طبقا م ٦٥ ق ١١٩/ ١٩٥٢ الخاص بالولاية على المال . ويرفع الحجر (بحكم قضائي) وبرفع الحجر يعود للمجنون أو المعتوه أهليته الكاملة طبقا مادة ٦٥ ق ١١٩ / ١٩٥٢ .

بند ٦٤ : حكم تصرف السفيه ودي الغفلة (قبل) تسجيل (قرار الحجر)

لا يكون باطل أو قابل للإبطال بحسب ما إذا كان ضار نافع أو دائر بين النفع والضرر إلا إذا كان يأخذ حكم تصرف (الصبى غير المميز) فلا يكون باطل أو قابل للأبطال إلا إذا:-

(أ) كان نتيجة إستغلال.

(ب) أو كان نتيجة تواطؤ (م ١١٥ مدني) . ولا يشترط إجتماع الأمرين معا بل يكفي توافر أحدهما (طعن مدنى جلسة ٧١/٤/٢٠)

أما بعد تسجيل قرار الحجر فيأخذ حكم تصرف (الصبي المميز)

ويرد عليها إستثناءات :

(١) أنه يجوز للمحجور عليه (لسفه أو غفلة) (الوقف أو الإيصاء) بكل ماله أو بعضه،

بشرط إذن محكمة الأحوال الشخصية طبقا م ٥ ق ٧١ / ١٩٤٦ الخاص بالوصية وم ١١٦ / ١ مدني

غير أنه يلاحظ هنا أن الوقف يكون علي نفس السفيه (أي وقف أهلي) وقد ألغي وبالنسبة للوصية فقد تطلب المشرع في مادة ٥ ق ٧١/٤٦ كمال الأهلية إبتداء فإذا عرض بعد ذلك حالة سفه فإن التصرف(يبقي صحيحا) ولا يبطل طبقا م ١٦ من ذات القانون المشار إليه .

(٢) أنه يجوز للمحجور عليه (لسفه أو غفله) تسلم أمواله كلها أو بعضها لأدارتها فتسري عليه أحكام القاصر المأذون وتعد تصرفاته (صحيحة) طبقا م١١٦ /٢ مدني (م٦٧ ق ١١٩ / ٥٢ الخاصة بالولاية على المال)

ويلاحظ أن زواج السفيه وطلاقة (صحيح دائما) .

أما زواج المحجور عليه (لعته) فهو موقوف على أجازة (الولى العاصب)

والسفيه:مبذر على خلاف مقتضي العقل متعمدا ذلك وهو مبصر لتسلط شهوه الأتلاف على إرادته .

وذي الغفلة : يتصرف بحسن نيه وسوء تقدير ويجره طيبة قلبة إلى ان يغبن فى المعاملات – فهو ضعيف الأدراك .وأنظر (طعن مدني جلسة ١٤/٥/١٩٧٥) .

وقد قضت محكمة النقض بأن (إقرار المحجور عليه لسفه بالتنازل عن الأستئناف الصادر منه بعد تسجيل طلب الحجر (لا يعتد به) بوصفة ضار ضرر محض(طعن مدنى جلسة ٢ / ١١ / ١٩٦٥ ، طعن مدنى جلسة ٢٠/٤/ ١٩٧١ ولا يرفع الحجر إلا (بحكم قضائى) . وبه يعود للسفيه وذى الغفلة (أهليته الكاملة) .

بنـــــد ٦٥ : موانـع الأهليـــة

هو سبب طارىء مؤقت يحول دون مباشرة الشخص التصرفات القانونية بنفسه أو بمفرده ولكنه كامل أهلية الأداء وحالاتها أربعة فى القانون المدنى المصري . فقد تكون(مادية) ومثالها الغيبه وهى طبقا م ٧٤ ق الولايه على المال

(١) المفقود : (٢) من ليس له محل إقامة معلوم .

(٣) من كان له محل إقامة معلوم بالخارج ولكنه لا يستطيع مباشرة وإدارة أمواله بمصر .(يحتاج لوكيل) وقد تكون(طبيعية) ومثالها :

(١) العجز الجسمانى الشديد .

(٢) مصاب بعاهتين مجتمعتين معا (العاهة المزدوجة) وهذان الإثنين يحتاجان لمساعد قضائي يعين بحكم محكمة طبقا م ٧٠ ق ١١٩ / ٥٢ـ الخاص بالولاية على المال .

وقد تكون(قانونية) كأن يحكم على الشخص بعقوبة جناية ويعتبر خلال مدة وفترة العقوبة عديم الأهلية بالنسبة لها وتعين المحكمة قيما عليه لإدارة أمواله .(طبقا م ٢٥ / رابعا عقوبات مصري رقم ٥٨ /١٩٣٧)

الغيبـــة

(المواد ١١٤ – ١١٨ تعليمات شهر ٩٣)

بنـــد ٦٦ : أحول تعيين وكيل عنه وشروطها :-

م ١١٤ تعليمات شهر ٩٣: تقيم المحكمة (وكيلا عن الغائب) (كامل الأهلية)

متى كان قد أنقضى (مدة سنة أو أكثر) على غيابة وترتب عليه تعطيل مصالحة : فى الأحوال الآتية :

١ ـ إذا كان مفقودا لا تعرف حياتة أو مماتة .

٢– إذا لم يكن له محل إقامة أو موطن معلوم – أو كان له محل إقامه أو موطن معلوم بخارج جمهورية مصر – وإستحال عليه تولى شئونة بنفسة . أو الأشراف على من ينبيه فى إدارتها .(م ٧٤ ق الولاية على المال م ١١٤ تعليمات شهر ٩٣)

وإذا ترك الغائب (وكيلا عام) تحكم المحكمة بتثبته متي توافرت فيه الشروط المطلوبة فى الوصى(م ٧٥ قانون الولاية على المال. م ١١٥ تعليمات فى شهر ٩٣)

بنـــــد ٦٧ إنتهاء الغيبة

تنتهي الغيبة :

(١) بزوال سببها .　　　　(٢) أو بموت الغائب .

(٣) أو بحكم محكمة الأحوال الشخصية باعتباره ميتا (م ٧٦ ق الولاية على المال ، م ١١٦ تعليمات شهر ٩٣).

المفقـــود

(م ٢١، ٢٢ ق ١٠٠ / ١٩٨٥ الخاص بالأحوال الشخصية معدل ق ٣٣ لسنة ١٩٩٢)

بنـــد ٦٨ : أحواله وشروطة :

بحكم (بموت المفقود) الذى يغلب عليه الهلاك - بعد أربع سنوات من تاريخ فقده .

ويعتبر المفقود (ميتا) بعد مرور (سنة) من تاريخ فقدة فى أحوال:

١- ثبوت أنه كان على ظهر سفينة غرقت.

٢- أو كان فى طائرة سقطت.

٣- أو كان من أفراد القوات المسلحة وفقد أثناء العمليات الحربية .

ويصدر رئيس مجلس الوزراء - أو وزير الدفاع بحسب الأحوال - بعد التحر ى وإستظهار القرائن التى يغلب معها الهلاك - (قرار) بأسماء المفقودين المعتبرين (أموات) فى حكم الفقرة السابقة - ويقوم هذا القرار. مقام الحكم (بموت المفقود) وفى الأحوال الأخرى التى لم يشار إليها يفوض تحديد المدة التى يحكم بموت المفقود بعدها (للقاضى) على ألا تقل عن (أربع سنوات) - وذلك بعد التحرى بجميع الطرق الموصلة لمعرفة ما إذا كان المفقود (حيا أو ميتا) وعند الحكم بموت المفقود - أو نشر (قرار رئيس مجلس الوزراء أو وزير الدفاع) بإعتباره ميتا بالنسبة لما سبق ذكره - تعتد زوجته (عدة الوفاه) مالم تكن قد طلقت منه قبل ذلك ولها بعد إنقضائها التزوج بآخر غيره وتقسم تركته بين ورثته الموجودين وقت صدور الحكم أونشر القرار فى الجريدة الرسمية ويراجع بند ٤٦٩ من هذا الكتاب والمواد ٢١ ،٢٢ ق ٢٣/ ١٩٩٢

بند ٦٩ وقد ثار التساؤل حول حكم المفقود الذى يجرع حيا بعد الحكم بموته أولم يجيء ولكن تبين أنه حي حقيقة ؟

والجواب أنه :-

أ- بالنسبة لأموالة التى قسمت بين ورثته .

يسترد الموجود منها فى أيديهم وما يستحق له من أرث مورثه فى أيدي باقى ورثته وما يوجد من الوصية فى أيدي ورثة الموصي أما ما يستهلكه ماذكروا فلا تعويض عنه لأن يدهم عليه كانت شرعية بموجب الشرع والقانون كذلك حالة تصرفهم فيه بالبيع فلا يرجع عليهم ولا على المشتري لنفس الأسباب سالفة الذكر

ب- وبالنسبة لزوجته التى إعتدت عده الوفاه فتعود إليه الزوجة فى ثلاث أحوال :-

(١) إذا لم تكن قد تزوجت بغيره .

(٢) أو تزوجت بغيره ولكن لم يدخل بها .

(٣) أو دخل بها مع علمه بحياه المفقود وقت العقد أو قبل الدخول طبقا م ٨ق٢٥ / ١٩٣٠ .

أحكام محكمة النقض في الأهلية :-

١- إن م ١١٤ مدني جديد جاءت بحكم جديد لم يكن مقرر بالقانون المدني السابق ، إذ أوجبت لبطلان التصرف السابق علي تسجيل قرار الحجر أن تكون حاله العته شائعه أو أن يكون المتصرف إليه علي بينه منها وعالما بها ، وبناء عليه فإذا كان الحكم الصادر فى ظل القانون القديم قد قضي ببطلان العقد المطعون فيه تأسيسا على إنعدام إراده المتصرف وقت التعاقد فلا يصح النعي عليه أنه قد خالف القانون بمقوله أنه أجري أثر قرار الحجر الموقع فيما بعد علي العقد السابق عليه إذ أنه متى كانت الإرادة منعدمة فإن التصرف يقع باطلا سواء كان قد حجر علي المتصرف أم لم يحجر عليه (طعن مدني جلسة ١٩٥٩/١١/٢٢) فيكون وقت التعاقد فى الحالتين هو المعول عليه لابطال التصرف الصادر قبل تسجيل قرار الحجر (طعن١٥٤/٥٤ ق جلسة ١٩٨٥/٢/١٧).

٢- الحكم بإبطال تصرف سفيه قبل الحجر عليه علي أساس الأحتيال علي القانون لا يقوم إلا إذا تبين أن المتصرف له تعامل مع السفيه وهو عالم بسفهه متواطئا معه في تعامله لتفويت آثار حجر متوقع (طعن ١٢٨ /١٨ ق جلسة ١٩٥٠/٥/١١) (طعن ١٩٩ / ١٨ ق جلسة ١٩٥٠/١/٢٥)

٣ ـ العتة يعدم ارادة من يصاب به فتقع تصرفاته باطلة من وقت ثبوته تلك التى تعدم إرادة المعتوة وقت صدور التصرف منه وأن حالة العته كانت قائمة وقت أبرام العقد وإن حكم المحكمة فى ذلك صحيح لإلتزامها المبادئ القانونية الخاصة بالأهلية وعوارضها (طعن مدنى جلسة ١٩٥٦/١١/٢٩) .

٣ ـ قرار الحجر للسفة لا يسرى إلا من وقت صدورة ولا ينسحب إلى التصرفات السابقة عليه إلا إذا كانت قد حصلت بطريق التواطؤ والغش والاستغلال (طعن مدنى بجلسة ١٩٥٦/١٠/٢٥)(طعن ٤١/٣٩٧ ق جلسة ١٩٨٥/٢/١٣) .

الحجـــــر

(المواد ١١٠ ، ١١١ تعليمات شهر ٩٣)

بنــــد ٧٠ : على من يحكم بالحجر ومن يدير امواله وما ترتيبهم ؟

يحكم بالحجر على (البائع) لجنون أوعته أوسفة أو غفلة :

ولا يرفع الحجر الا (بحكم محكمة) . وتعين المحكمة (قيم) لادارة امواله (م ١١٠ تعليماتْ شهر ٩٣)(م ٦٥ق ١٩٥٢/١١٩ بشأن الولاية على المال) .

لمن تكون القوامة :(م٦٨ق ١٩٥٢/١١٩) :

تكون القوامة (للأبن البالغ ذكر أو أنثى) وعند التعدد تعين المحكمة أصلحهم عدلاً وكفوأ ثم (للأب) ثم (للجد) ثم لمن (تختارة المحكمة) ويجوز لها تعيين (الزوجة) لتوافرها الثقة بها خاصة اذا كانت أم لأولادة . ويعد الاب والجد فى حالة الحجر للأسباب السالفة الذكر (قيم) لأن الولاية تنقطع بالبلوغ (ولاتتعدد بالحجر) .

التصرفات الصادرة من الأشخاص المطلوب الحجر عليهم :

بند ٧٠ : حالتى إيقاف طلب الشهر الخاص بالمحجور عليهم :

(١) إذا صدر قرار بتوقيع الحجر (وسجل) طبقا (م١/١١٤ ، ١١٥مدنى) .

(٢) أو قضت المحكمة بمنع المطلوب توقيع الحجر عليه من التصرف وتعيين (قيم) لإدارة أمواله طبقا م ٦٥ من قانون الولاية على المال) فإذا توافر احد هاتين الحالتين يوقف إجراء طلب الشهر (م١١٩ تعليمات شهر ٩٣) .

أما إذا إقتصر الأمر على تسجيل طلب الحجر فقط فيسار فى الإجراءات مع تضمين مشروع المحرر (بند) بتحمل المتعاقدين نتائج الحكم فى طلب الشهر .

بند ٧٠ مكرر الأنذار لا يوقف إجراءات الشهر إذا لم يكن مؤيد بالمستندات :

وفى حالة ورود إنذار يسير الى تقديم طلب الحجز على شخص غير مؤيد بالمستندات (تسجيل طلب الحجر ، صدور الحكم فيه ، المنع من التصرف) وفى هذه الحالة يسار فى الإجراءات مع عمل إقرار منفصل على الورق الأزرق المدموغ من صاحب الشأن يفيد علمة بالأنذار وتحمل كافة النتائج المترتبة عليه (ويلحق بمشروع المحرر كأحد أوراقة) (م٤٨٣ تعليمات شهر ٩٣) ويعرض الامر على المكتب قبل التأشير بمقبول للشهر فى حالة وجود مستندات مؤيده .

المساعدة القضائية

(المواد ١١٢ ، ١١٣ تعليمات شهر ٩٣)

بند ٧٠مكرر٣ يشترط لتعيين مساعد قضائى إصابة الشخص بعاهتين :

إذا كان الشخص أصم أبكم أو (أعمى أصم) - أو أعمى أبكم) وتعذر عليه بسبب ذلك التعبير عن إرادته جاز للمحكمة تعيين (مساعد قضائى) (معاون نيابة) يعاونة فى التصرفات (م١١٧ المدنى) (م ١١٢ تعليمات شهر ٩٣) ويكون لها نفس الحال إذا كان الشخص (مصاب بعجز جسمانى شديد) (م٧٠ق١٩٥٢/١١٩) (م١١٧ مدنى) م١١٣ تعليمات شهر ٩٣ :

اذا امتنع المساعد القضائى عن الإشتراك فى التصرف يرفع الأمر للمحكمة فإن رأت الأمتناع فى غير محله أذنت بمساعدتة بالإنفراد فى أبرامة - أو عينت شخص آخر كمساعد قضائى فى إبرامة .

وإذا رأى المساعد القضائي أن من تقررت مساعدته يعرض أمواله للخطر جاز للمساعد رفع الأمر للمحكمة ـ ولها أن تأمر بعد التحقيق (بإنفراد المساعد القضائي) بهذا العمل .

المحكوم عليه بعقوبة جنائية

(م٢٥رابعا عقوبات ، م١٢٢ تعليمات شهر ٩٣)

بنـــد ٧٠: مكرر ٤ بالنسبة لأدارة أمواله :

يحرم المحكوم عليه (بعقوبة جنائية) (طبقا لنص م ٢٥رابعاً عقوبات) من ادارة امواله واملاكه (مدة تنفيذ العقوبة) وينوب عنه فى الادارة (قيم يختاره وتصدق عليه المحكمة) (أو القيم الذى تعينه المحكمة المدنية الكلية التى يقع فى دائرتها محل اقامتة اذا لم يختر أحد) .

أما بالنسبة للتصرف في أمواله فله حق الوقف والايصاء دون قيد وله أجراء جميع التصرفات القانونية (بدون قيم) بشرط الحصول على (اذن المحكمة المدنية) .

القرابة النسبية وقرابة المصاهرة

(المواد ٣٥، ٣٦ ، ٣٧ مدنى ، م ٢٤٠ مرافعات)

« قرابة النسب »

بنـــد ٧١ تعريفها : هى رابطة أو قرابة الدم .

أنواعها : قسمان هما

١ ـ قرابة مباشرة :

- أو قرابة الاولاد أو قرابة الاصول والفروع أو هى (الصلة بين الاصول والفروع) .

والاصل : هو ما ينزل منه الشخص (أب) .

والفرع : هو ما ينزل عن الشخص (ابن)

حساب درجة القرابة المباشرة :

هو تسلسل كل فرع درجة دون حساب الأصل .

فيأخذ الدرجة الأولى : كل من الآب والأم والابن والبنت .

ويأخذ الدرجة الثانية : الجد والجدة ، وابن الابن أو البنت ، وبنت الابن أو البنت والأخ والأخت . فهو (فصل بين الطبقات) .

مباشرة

١ - جد (لا يحسب)

٢ - أب (٢)

٣ - ابن (١)

٢ ـ قرابة الحواشى :

تجمع الشخصين (أصل مشترك) (كالأب) دون أن يكون أحدهما فرع للآخر (كالآخ وأخيه) وتتحدد بعدد الفروع التى تصل كل شخص بالأصل المشترك، مع حساب كل شخص منهم درجة دون حسبان الأصل المشترك فالأخ (درجة ثانية) وأبن الأخ(درجة ثالثة) وابن العم أو الخال (درجة رابعة) .

حواشى

أصل مشترك لايحتسب

أب (٢) ← (٣) عم

↑ ↓

ابن (١) (٤) ابن عم

بند ٧٢: قرابة المصاهرة

هى التى تقوم (بعقد زواج) بين أحد الزوجين واقارب الزوج الآخر ولكنها لا تربط (أقارب كل من الزوجين) بعضها ببعض . ولكن (صلة الزوج بزوجته) (صلة زوجية) وليست (مصاهرة) فهى قرابة تنشأ بموجب تصرف قانونى لا يكون الغرض منه انشاء القرابة ذاتها وهى قرابة مؤقتة تزول بالطلاق أو الوفاة فلا يثبت بها أرث ولا تقوم بها نفقة ولا يترتب عليها بالزوال أى تحريم فهى قرابة أعتبارية أثرها وقتى (طعن ٢١٩/٦٠ جلسة ١٩٩٥/١/٢٦) .

حساب درجة قرابة المصاهرة :

هو نفس حساب درجة قرابة النسب . فالزوج قريب من الدرجة الأولى (لحماة وحماته) (أى اب وام الزوجة) وقريب من الدرجة الثانية لشقيق الزوجة (اخوها) وقريب من الدرجة الثالثة (لعم الزوجة) وقريب من الدرجة الرابعة(لابن عم الزوجة).

بنـــــد ٧٣ : آثار القرابة ودرجاتها :

١ ـ بحسب مركزه في الاسرة : فاذا كان (أبا) له حق التأديب والتربية والولاية على أولادة . وللزوج على الزوجة (حق التأديب والطاعة والاتفاق) وللزوجة على الزوج (الطاعة والقرار في الزوجية) .

٢ ـ مالية : (كحق الارث ، وحق الحضانة ، وحق النفقة)

استحقاق النفقة : فالشخص المحتاج غير القادر على الكسب وله أقارب قادرين يقع واجب الانفاق على اقربهم درجة اليه ، فإن (تساووا) في الدرجة كانت نفقتهم عليهم (بالتساوى) ، ولكن يلاحظ أن نفقة المحتاج (لاتجب) على الحواشي في حالة وجود فرع أو اصل قادر على الانفاق عليه ، مع ملاحظة : أن قرابة المصاهرة (لا تصح سببا) لوجوب نفقة الاقارب في القانون المدني وقانون الأحوال الشخصية .

٣ ـ موانع الزواج : فيحرم على الزوج التزوج بأصول[١] زوجته وفروعها[٢] (كأم الزوجة وبنتها) وفرع أبوى الزوجة (أخت الزوجة) وفروع اجدادهم (وجدأ الزوجة (بمرتبة واحدة) (العمات والخالات فقط) . فهناك اذن حالات تحريم مؤبد اى أم وبنت الزوجة ، وزوجة الابن ، وابن الابن وان نزل.

أما حالات التحريم المؤقت : فهي الجمع بين الاختين ، أو بين الزوجة وعمتها أو خالتها .

٤ ـ عدم جواز الشفعة : بين الاصول والفروع ، أو بين الزوجين ، أو بين الاقارب حتى الدرجة الرابعة والأصهار حتى الدرجة الثانية (م٩٣٩مدنى)

٥ ـ عدم جواز رجوع الواهب في هبته : اذا كانت لذى رحم محرم ، أو من أحد الزوجين للآخر حال قيام الزوجية (م٥٢٠ مدنى) .

٦ ـ عدم جواز الحكم بالتعويض الا : للازواج أو الاقارب حتى الدرجة الثانية عما يصيبهم من (ألم) من جراء موت المصاب (م٢٢٢/٢مدنى)

٧ ـ جواز رد الخبير اذا كان قريب أو صهر حتى الدرجة الرابعة لأحد الخصوم (م١٤١ إثبات) .

---

(١) حتى ولو لم يدخل بالزوجة .

(٢) ولكن يشترط لتحريم بنت الزوجة الدخول بأمها .

(٨) عدم جواز سماع القاضى الدعوى إذا كان قريب للخصوم حتى الدرجة الرابعة (م١٤٦ مرافعات) .

(٩) حق المقيم مع المستأجر فى الحلول محله اذا توفى أو ترك الشقة سكنة بشروط ثلاثة هى :

(أ) الاقامة معه (سنة على الأقل) قبل الوفاة أو الترك بصفة مستمرة مستقرة.

(ب) أن يكون قريب حتى الدرجة (الثالثة) نسبا وليس مصاهرة (م٢٩ق ١٩٧٧/٤٩) .

(ج) عدم احتجاز أكثر من مسكن آخر فى نفس البلد بدون مقتض (م٢٦ق١٩٧٧/٤٩) الخاص بإيجار الاماكن) .

هذا وقد ذهبت (محكمة النقض المصرية فى الطعن ٢١٩/٦١ ق جلسة ١٩٩٥/١/٢٦ الى عدم امتداد عقد الايجار للاقارب بالمصاهرة اذا انفصلت العلاقة الزوجية بالطلاق وانتهت بالوفاة ، لانها (قرابة أعتبارية) لا يثبت بها ارث أو تقوم بها نفقة ولا يترتب عليها بعد زوالها أى تحريم فيشترط للامتداد أن تكون العلاقة الزوجية مستمرة .

حتى جاءت (المحكمة الدستورية العليا) وحسمت هذا الموضوع فقضت فى القضية رقم ٩/٦ ق دستورية بجلسة ١٩٩٥/٣/١٨ والمنشور بالجريدة الرسمية عدد ١٤ ١٩٩٥/٤/٦ بعدم دستورية نص م ٢٩ ق ١٩٧٧/٤٩ الخاص بأيجار الاماكن فيما تضمنه من (أستمرار عقد ايجار المسكن عند ترك المستأجر الاصلى له لصالح اقارية بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة الذين اقاموا معه فى العين المؤجر- مدة سنة على الأقل سابقة على ترك العين أو مدة شغلة لها ايهما أقل) .

١٠ - الوكالة فى أعمال الشهر العقارى ومباشرة اجراءته : لمحام ، أو وكيل أعمال مرخص ، أو قريب حتى الدرجة الثالثة (م ٥٠٢ تعليمات شهر ٩٣) .

١١ - حق الحضور أمام المحكمة المرافعة : للمحامين ، ازواج الخصوم المتقاضين وأقاربهم واصهارهم حتى الدرجة الثالثة (م ٥٣ تعليمات شهر ٩٣) .

١٢ - عدم جواز مباشرة الموثق بالشهر العقارى توثيق محرر أو التصديق عليه سواء كان خاص به شخصيا أو تربطة بأصحاب الشأن صلة قرابة أو مصاهره حتى الدرجة الرابعة ولا ينطبق هذا الشرط : على (الوكيل) عن الاطراف فى المحرر أو

التوكيل (م ٤ من اللائحة التنفيذية لقانون التوثيق رقم ١٩٤٧/٦٨ معدل بالقانون ١٩٧٦/١٠٣ ، م٢٤ تعليمات شهر ١٩٩٣ .

١٣- لا يجوز رد الشاهد ولو كان قريبا أو صهرا لأحد الخصوم إلا أن يكون غير قادر على التمييز (لهرم أو حداثة أو مرض) (م ٨٢ق ٦٨/٢٥ الخاص بالاثبات) .

١٤ ـ عدم جواز سماع شهادة الزوج على زوجته ، والأصل على فرعة أو العكس ، وصاحب العمل على عاملة أو العكس (طعن ٣٩/ ٥٠ ق جلسة ١٩٨١/١١/٢٤ وقضت محكمة النقض فى الطعن ٥٩/١٨٦ ق جلسة ١٩٩١/١١/١٩ بأن (شهادة القرابات بعضها لبعض (مقبوله) عدا الأصل لفرعه والفرع لأصله ، وأحد الزوجين لصاحبة) وقضت محكمة النقض فى الطعن ٥٩/١٤٣٥ ق جلسة ١٩٩٣/٦/١٧ بأن (القانون لم يجعل صلة القرابة بين الشاهد والمشهود له سببا لعدم الأخذ بشهادتة حتى ولو كان الشاهد (شقيقاً للمشهود له) .

١٥ ـ يجب لقيام ملكية الاسرة أن يجمع بين الشركاء (أصل مشترك) على الأقل (طبقا نص م ٩ مدنى) وبناء على ذلك فيخرج من نطاق هذه المادة (الاصهار) .

تعديل الطلب [1]

(م ٢٨ تعليمات شهر ١٩٩٣)

بند ٧٤ أحوالة :

يقبل تعديل الطلب فى (أي مرحلة من مراحلة) بموجب (التماس مستوفي الدمغة) بدون حاجة لتقديم طلب جديد برسم جديد فى الأحوال الآتية:

(١) إذا اتحد أطراف الطلب والعقار وقدم التماس (بتغيير موضوع الطلب) فى الأحوال الآتية :

(أ) من تعاقد رضائى إلى دعوي صحة تعاقد أو إلى حكم صحة تعاقد أو العكس .

(ب) من دعوي صحة تعاقد إلى حكم صحة تعاقد أو العكس .

(جـ) من دعوي ثبوت ملكية إلى حكم ثبوت ملكية أو العكس .

(د) من دعوي صحة تعاقد إلى دعوي ثبوت ملكية أو العكس .

(هـ) من إختصاص إلى تنبيه نزع ملكية أو العكس .

(١) يتلاحظ : أن تعديل الطلب وامتداده واستخراج صوره رسمية من كشف التحديد المساحى يجوز اجراؤه فى آيه مرحلة يكون عليها الطلب .

(٢) قصر التعامل على (جزء) من العقار محل الطلب [١] .

(٣) إدخال بائعين أو مشترين جدد عن ذات عقار التعامل .

(٤) إذا تبين من كشف التحديد المساحي وجود زيادة في المسطح عن الوارد بأصل الطلب في حدود المسموح (٣٪) بشرط (عدم حدوث تغيير في ذاتية العقار أو عدم وجود تعد) وقدم التماس بقبول التعامل كوارد كشف التحديد المساحي .

(٥) إذا كان التصرف في العقار المقدم عنه الطلب يستلزم القانون لشهره إتمام إجراء سابق عليه (كشهر حق الإرث – شهر الغاء الوقف – شهر (أيلوله حق إنتفاع إلى مالك الرقبة لوفاه صاحب حق الإنتفاع) لكي يتصرف في كامل ملكية العقار .

(٦) الخلاف في رقم القطعة بالطلب عن وارد كشف التحديد إذا لم يترتب عليه حدوث تغيير بذاتية العقار (كتاب دوري ٨٩ / ١٩٩٥) .

بنـــــد ٧٥ : شروط قبول تعديل الطلب في الحالات السابقة :

(١) ألا يؤدي التعديل لا يجاد حالة تزاحم (تعارض) لم تكن موجود مع الطلبات اللاحقة .

(٢) عدم سقوط الطلب بفوات مدة السنة المقررة لقيامه .

(٣) أن يكون التعديل غير جوهري .

(٤) إتمامه في ذات الشكل الذى تم فيه المحرر الأصلى(رسمى أو مصدق عليه) .

(٥) إذا قصد بالتعديل (تغيير الثمن) الوارد بالطلب بالزيادة ، فإذا كان التعديل بالنقصان فلا على الأمر شيء سوي إخطار مكتب الشهر والتفتيش المالى بالمصلحة (المكتب الرئيسي) بهذا التعديل . أما إذا كان الثمن راجع إلى تعديل الحصة بالنقصان فلا يلجأ إلى إجراء الأخطار المشار إليه .

(٦) إتمام الصفقة في حالة وفاه البائع أو المشتري .

---

(١) منشور فنى ١٩٩٢/١٧ : ويلاحظ أنه إذا اقتضي تعديل الطلب الإنتقال للطبيعة يطالب صاحب الشأن (برسم إعادة المعاينة)

بنـــــد ٧٦ أحوال تقديم طلب جديد برسم جديد :

(١) خروج مشتري أو بائع

(٢) الخطأ في إسم المشتري بالطلب أما الخطأ في أسم البائع فيلزم تقديم التماس بتصحيحة مادام أن اسمه ورد صحيحا بسند الملكية .

(٣) إذا أعطي كشف التحديد المساحي زيادة في مسطح العقار عن الحد المسموح (٣ ٪) بشرط عدم حدوث تغيير في ذاتية العقار أو حدوث تعد .

(٤) إذا أريد بالتعديل زيادة عدد الشقق (لزيادة قيمه القرض) أو زيادة عدد أدوار العقار عن المتعامل عليه أو زيادة حصة التعامل أو زيادة عدد العقارات بالطلب .

(٥) سقوط طلب الشهر بمرور مدة السنة المقررة لقيامه .

(٦) تغيير شكل العقد من عرفي مصدق عليه إلى رسمي موثق أو العكس .

(٧) قيام حالة تعارض .

(٨) عدم إتحاد أطراف المحرر والعقار .

(٩) حدوث (تغيير في ذاتية العقار) في حالة كتابة بيانات العقار بالطلب (الناحية والقسم ؛ والحوض والقطعة ورقم الملك) [1] وظهر من المعاينة أن البيانات بالطلب تخالف الطبيعة والواقع .

(١٠) إدخال قطع جديدة في التعامل حتى ولو لم تؤدي إلى زيادة في المسطح المتعامل عليه . ولكن يلاحظ أنه إذا أغفل ذكر حق إرتفاق بالطلب (سبق إنشاؤه) بمحررات مشهرة يقدم إلتماس مستوفى الدمغة بإضافته للوارد بطلب الشهر . مادام يقضي الأمر (شهر إنشاؤه) أما استبعاد حق إرتفاق من التعامل فيكون بموجب التماس بتعديل طلب الشهر .

(١١) حالة تقديم طلبات أو أكثر بخصوص محلات أو شقق في عقار وتم فتحهما على بعض لتكون تحديد واحد بالطبيعة ، هنا تغير المسطح والوصف والحدود والأطوال فلا يجوز ضم الطلبات وادماجها في طلب ومشروع محرر واحد وإنما يلزم تقديم طلب جديد برسم جديد بالمسطح الجديد والحدود والأطوال الجديدة والوصف الحديث .

---

(١) فإذا حدث خطأ في ذكر اسم الحوض أو رقم القطعة أو رقم الملك ولكن إنطبقت الحدود الواردة بالطلب على الحدود الواردة بكشف التحديد فلا يعتبر ذلك تغيير في ذاتية العقار رغم خطأ صاحب الشأن ولا يطالب في هذه الحالة بتقديم طلب جديد (كتاب دوري المصلحة برقم ١٤٢ تاريخ ١٩٩٥/١١/٨).

التنــــازل عن طلب الشهــــر

م ٢٩ تعليمات شهر ٩٣

بنـــــد ٧٧ : يلزم في الطلب الرضائي :

توقيع (جميع) الاطراف (بائعين ومشترين) أمام رئيس المأمورية (بدون تصديق على التوقيع) بعد التحقق من شخصيتهم . أما من يتعذر حضوره أمام رئيس المأمورية ، فيكتفي (بأقرار مصدق عليه بالتنازل) .

وبالنسبة للطلب غير الرضائي (كحكم مثلا)

يكتفي بقبول التنازل من الصادر لصالحة الحكم .

التعــــارض

(م ٣٣ ق ١١٤ / ١٩٤٦) المــواد ٣٣ ، ٤٣ ، ١٢٥ ، ٤٩٧، ٥٤١-٥٤٤، ٥٥٥ تعليمات شهر ٩٣) (م ١٦ من اللائحة التنفيذية ق ١١٤ / ١٩٤٦)

بنـــــد ٧٨ تعريفة: هو (طلبان أو أكثر) (قائمان) مقدمان عن نفس عقار التعامل أو عن جزء منه وليس عن حصص تتسع لها ملكية المتصرف – مع اختلاف أحد أطراف الطلب .

بنـــــد ٧٩ ما يشكل حالة التعارض :

(١) الدعوي – وحكم مرسي مزاد جبري – الإنذار ، عدا إنذار الشفعة إذا تم فيه إختصام جميع أطراف الطلب السابق في الإعلان أو الدعوي (طبقا م ٧٩ تعليمات شهر ٩٣ ، منشور فني ٢٤ / ١٩٨٥) ، أما الحجز الإداري فلا يشكل تعارض لأنه من الديــون العامــة الممتازة للدولة (م ٣١٠ تعليمات شهر ١٩٩٣) وأما إشهار حق الإرث فيرتب (تعارض شكلي) لا يترتب عليه (أثر موضوعى) لأنه ليس تصرف قانوني وإنما هو إجراء يتطلبه القانون من الوارث قبل التصرف فلا تقوم فيه حالة التعارض [1]

---

(١) ولحل مشكلة التعارض فيه يعمل إلتماس بإمرار الطلب اللاحق عليه بإعتبار أنه سند ملكية للطلب السابق وعند شهر الطلب السابق يعمل إلتماس بإستبعاد إشهار حق الإرث لسبق تسجيله .

(٢) تقديم طلب بحصة شائعة في عقار - مع وجود طلب آخر سابق مقدم عن نفس العقار ولكنه خاص بحصة محددة مفرزة (كشقة مثلا) وذلك لأن التصرف بالمشاع ينصب في نفس الوقت على ذات الجزء المفرز موضوع الطلب الآخر.

بنـــــد ٨٠ كيف يمكن تلافى حالة التعارض :

(١) اما بتقديم التماس من الصادر لصالحة التعامل في الطلب السابق (كما في حالة التعامل علي شقة مثلا) بالسماح بامرار الطلب اللاحق (كما في حالة التعامل على حصة بالمشاع في عقار بغض النظر عن كونها تمثل شقة) قبله . وتظهر أهمية هذه الحالة أيضا في حالة ما إذا كان الطلب اللاحق (سند الملكية) الطلب السابق ..

(٢) أوبتقديم إلتماس من الصادر لصالحة الطلب السابق (المتعامل علي شقة بجعل تعاملة حصة بالمشاع (مادامت الملكية تسمح وكانت فى حدود ٢٤ ط) .

(٣) أو بسرعة إستيفاء (الطلب السابق) (مستندداتة وإيقافاتة) ليسمح (للطلب اللاحق بالسير في إجراءات شهره) .

(٤) تلافي سقوط الطلب (بعمل امتداد له) قبل السقوط بـ١٤ يوم علي الأقل ليأخذ نفس أسبقية الطلب (الموشك علي السقوط) وتظهر أهمية ذلك أنه إذا كان هناك طلب لاحق عن نفس العقار (وكان موضوعة تصرف أخر عن نفس التعامل) فإذا عمل تجديد للطلب السابق بعد سقوطه سقطت أسبقيته الأولي ويأخذ أسبقية جديدة تكون من يوم قيدة بدفتر طلبات الشهر ، ويأخذ مرتبة لاحقة للطلب الذى كان لا حقا عليه فإذا ما تم السير في إجراءات هذا الأخير وشهر أدي ذلك إلي خروج وإستنفاذ الملكية ويمتنع شهر الطلب الذي جدد بعد السقوط .

بنـــــد ٨١ أحوال عدم قيام حالة تعارض :

(١) إذا كان بين نفس أطراف عقار التعامل (إتحاد أطراف الطلبان السابق و اللاحق أو كانت الطلبات مقدمة من متصرف واحد فى حدود ملكيتة التى تسمح بذلك .

(٢) إذا قدم أصحاب الشأن في الطلب السابق (التماس) بأمرار الطلب اللاحق له (قبله)

(٣) إذا كانت الطلبات المقدمة عن نفس عقار التعامل (حصص بالمشاع) في حدود الـ٢٤ط مادامت الملكية تسمح .

(٤) إذا تضمن أحد الطلبات القائمة عن نفس العقار مجرد (شهر حق الأرث) فقط بإعتبار أنه (إجراء شكلي) لا يترتب عليه أثر موضوعي (وإجراء) يستلزمه القانون علي الوارث قبل التصرف وليس (تصرف قانوني) .

(٥) (تنازل) نفس الأطراف عن أحدا الطلبين وتوقيعهم جميعا بمحضر مؤرخ .

(٦) (سقوط الطلب السابق) المقدم عن نفس العقار بين أطراف مغايرين.

(٧) إذا تم إختصام جميع أطراف الطلب السابق المتعارض (كما في حالة انذار ودعوي الشفعة) (منشور فنى ٢٥ / ١٩٨٤م ٣٥ تعليمات شهر ٩٣)

(٨) إذا كان الطلب المتعارض من (أوراق الأجراءات) ولا يترتب عليه أضرار بحقوق الغير (عد ذلك تعارض شكلي) لا يرتب أثر موضوعي ومثاله : إشهار حق الإرث المقترن بتصرف - مادام عن نفس العقار وبين نفس الأطراف ذلك أنه ليس تصرف قانوني وإنما هو(إجراء) يتطلبه القانون من الوارث قبل إجراء التصرف (طبقا م ١٣ قانون ١٩٤٦/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر) .

(٩) إذا سبق طلب الحصول علي (أمر أختصاص) طلب تسجيل (حكم مرس مزاد) [1] عن ذلك العقار. ذلك لأن قيد حق الأختصاص لن يكون (حجة) على الراسى عليه المزاد طبقا لنص م ٦١٦ مرافعات حتي لو قيد الحق قبل تسجيل حكم مرسي المزاد بإعتبار أن العقار يعد محجوز من تاريخ تسجيل تنبيه نزع الملكية فلا يحتج بأي حق عيني عقاري (لاحق) عليه تسجيل (تنبيه نزع الملكية) على الراسى عليه المزاد ، ولكن يحتمل (الأضرار بحق طالب الحصول علي أمر الإختصاص فى حالتين :-

(١) المرجع في أحكام الشهر العقاري طبعة ١٩٦٢ للأستاذين محب زكي ، محمد فؤاد غالي

أ – إذا سجل حكم مرسي المزاد (قبل) قيد حق الأختصاص (امتنع) قيد الأخير لخروج العقار من ملك المدين وإنتقال الملكية للراسى عليه المزاد ، والمعروف أن الملكية تبحث فى حاله طلب شهر قيد حق الأختصاص .

ب– تأثر مركز الدائن القانوني الذي قيد حقة اذا حكم بإلغاء حكم مرسي المزاد لأنه في إعادة إجراءات التنفيذ يلزم (إعلانه بها) وإعتباره طرفا فيها .

منشور في ١٩٧١/٢ / :–

يمتنع شهر المحرر اللاحق المتعارض مع (محرر سابق تم شهره) حتي يتم إلغاء شهر المحرر السابق رضاءاً أو قضاء ، وشهر السند الذي تقرر بموجبه هذا الألغاء بالطريق الذى رسمه القانون لأن شهر المحرر السابق يعني خروج الملكية من حوزة صاحبها الأصيل وإنتقالها للصادر لصالحه المحرر السابق طبقا لنص م ١٦ من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر ١١٤ / ١٩٤٦ معدل بقانون ٢٥ / ٧٦

منشورفي ٤ / ١٩٧٤

عدم جواز شهر حكم صحة التعاقد عن أعيان خرجت من ملك المحكوم ضدهم .

بنـــد ٨٢ : حالات التعارض في مراحل مرور الطلب من المأمورية حتي شهره بقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر :–

بنـــد ٨٢ مكرر ١ : تعارض طلبات الشهر :–

مراعاه الأسبقية في بحث طلبات الشهر :(م ٣٣ تعليمات شهر ١٩٩٣) :–

إذا قدم للمأمورية (أكثر من طلب) في شأن (عقار واحد) يجب أن تبحث هذه الطلبات وفقا (لا سبقية تدوينها) في الدفتر المعد لذلك ، وأن تنقضي بين اعادة الطلب السابق مؤشرا عليه بالقبول وإعادة الطلب اللاحق مؤشرا عليه بذلك (فترة معادلة) للفترة التي تقع بين ميعاد تدوين كل منهما علي ألا تجاوز هذه الفترة (سبعة أيام) وتحتسب هذه الفترة من (تاريخ الأرسال).

ويستبعد اليوم الأول لتسليم الطلب ولا يضاف (ميعاد مسافة) .

م ٣٦ تعليمات شهر عقارى ٩٣

يقوم المراجع الهندسي بالمأمورية بعمل (البحث الهندسي) من واقع استمارة التغيير الموجودة بالمكتب المساحى التابع للمأمورية والذي تقيد به جميع الطلبات المقدمة عن عقار التعامل ويكون ذلك علي ظهر كشف التحديد المساحي (إستمارة ٢٠٠ مساحة) أو ورقة مستقلة مرفقة به إذا كانت الطلبات المقدمة عن عقار التعامل عديدة وكثيرة لا تتسع لها مساحة ورقة كشف للتحديد .

ويتم التأشير من الموظف الذي بعهدته دفتر طلبات الشهر (بخانة الملاحظات) بالدفتر (قرين) الطلبات المتعارضة بقيام التعارض .

م.٤ تعليمات شهر ٩٣ :

يقوم (مكتب الشهر) فور اصدار قرارة باسقاط اسبقية الطلب السابق غير المستوفى باعادة جميع اوراقة الطلبات اللاحقة عليه الى مأمورية الشهر المختصة مرفقاً معها (صورة من قرار اسقاط الاسبقية) لتتولى (المأمورية) ابلاغ القرار لجميع اطراف الطلب (فنى ٧٠/١٨) واعادة الطلبات اللاحقة لاصحاب الشأن . وتقوم المأمورية باخطار المكتب بما تم فى هذا الموضوع .

م٤١ تعليمات شهر ٩٣ :

يحفظ بكل مكتب(أصول)قرارات اسقاط اسبقية الطلبات بأرقام مسلسلة .

م ٤٣ تعليمات شهر ٩٣ :

يراعى فى حالة التزاحم (التعارض) وجوب لتباع طريقة واحدة فى تسليم اخطارات القبول سواء كانت باليد أو بطريق البريد مع مراعاة انه فى حالة تسليم اخطار القبول (باليد) فى الطلب السابق ولم يتقدم صاحب الطلب اللاحق لاستلام اخطار قبوله يجب على المأمورية ارسالة بالبريد بخطاب مسجل بعلم الوصول على عنوانة المبين بطلب الشهر .

م١٢٥ تعليمات شهر ٩٣ :

المفاضلة بين سندات الملكية م١٦ من اللائحة التنفيذية لقانون ١٩٤٦/١١٤ الخاص تنظيم الشهر .

اذا تبين للمأمورية (تعارض) مستندات الملكية المقدمة فى طلب الشهر مع مستندات (المالك الحقيقى) يعرض الامر على مكتب الشهر مشفوعا بالرأى لاجراء المفاضلة بين هذه المستندات .

بنـــد ٨٢ مكرر٣ تعارض المشروعات بالمأمورية :

م ٤٩٣ تعليمات شهر ٩٣ : (مراعاة الاسبقية فى التأشير على مشروعات المحررات بصلاحيتها للشهر .

اذا قدم للمأمورية أكثر من مشروع محرر فى شأن عقار وجب أن تنقضى بين أعادة مشروع المحرر الصادر مؤشرا عليه (بصالح للشهر) واعادة مشروع المحرر اللاحق مؤشرا عليه بذلك (دفتر معادلة للفترة التى تقع بين ميعاد يكون كل منهما فى دفتر أسبقية مشروعات المحررات المراد شهرها على الا تتجاوز(خمسة أيام) (1) تحسب من تاريخ الأرسال .

م ٤٩٤ تعليمات شهر ٩٣ : (تسليم مشروعات المحررات المتعارضة):

يراعى فى حالات التزاحم (التعارض) اتباع طريقة واحدة فى اعادة مشروعات المحررات سواء كان ذلك باليد أو بطريق البريد ويراعى أنه فى حالة تسليم مشروع المحرر السابق باليد لصاحب الشأن ولم يتقدم صاحب الشأن عن المشروع اللاحق لاستلامة فى الميعاد القانونى ٣ يوم يجب على المأمورية ارسالة اليه فى عنوانة المبين بمشروع المحرر بخطاب مسجل بعلم الوصول .

م٤٩٧ تعليمات شهر ٩٣ :

يخصص بكل مأمورية شهر دفتر (للطلبات والمشروعات المتعارضة) يقسم بحسب الناحية والقسم تدون فيه بارقام مسلسلة جميع الطلبات المتعارضة التى لم يمر (٣٠يوم) من تاريخ سقوط الطلب دون أخطار من المكتب بشهرها .

م ٤٩٨ تعليمات شهر ٩٣ :

تؤشر المأمورية على مشروع المحرر الخاص بالطلبات المتعارضة (اللاحقة) بالمداد الاحمر فى مكان ظاهر من المشروع بوجود التعارض مع ذكر رقم الطلب أو

الطلبات المتعارضة السابقة وتاريخ التأشير على مشروعاتها (بصالح للشهر) وتاريخ تسليم هذه المشروعات لاصحابه أو تاريخ ارسالها اليهم بالبريد .

م ٤٩٩ تعليمات شهر ٩٣ :

اذا كان مشروع الطلب السابق المتعارض لم يقدم للمأمورية فيكتفى بذكر رقم هذا الطلب على مشروع الطلب اللاحق مع الاشارة الى عدم تقديم مشروعه للمأمورية .

م ٥٠٠ تعليمات شهر ٩٣ :

تخطر مأمورية الشهر المكتب الذى تتبعة بموجب كتاب مسجل عن كل طلب جديد يتعارض مع طلب سابق خرج مشروعة من المأمورية ولم يؤشر عليه بوجود تعارض طالما لم يمضى (شهر) على سقوط الطلب السابق ولم توافى المأمورية بما يفيد شهرة وذلك فى نفس اليوم الذى تشهر فيه حالة التعارض ويذكر بذلك الاخطار رقم الطلب السابق ورقم مشروعه وتاريخ تسليمة باليد أو ارسالة بالبريد لصاحب الشأن ويجب مراعاة اعادة أخطار مكتب الشهر بمجرد تسليم أو أرسال مشروع الطلب الجديد (صالح للشهر) الى اصحاب الشأن.

بند ٨٢ مكرر ٤ : التعارض بمرحلة الاسبقيات بقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر :

م ٥٤١ تعليمات شهر ٩٣ : (دفتر المحررات الموقوفة والمتعارضه) .

اذا أوقف شهر محرر بالمكتب لسبب قانونى فنى أو مالى يقيد فورا بدفتر المحررات الموقوفة والمتعارضة ويخطر صاحب الشأن باستيفاء التنقض بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول خلال (١٥يوم) والتنبية عليه بأنه فى حالة عدم أستيفاء مشروعه خلال المهلة المحددة سيقوم المكتب بشهر المحرر المتعارض معه الذى يقدم له ، ويجوز لامين مكتب الشهر منح مهل اخرى وفى حالة أنقضاء المهل الممنوحة دون استيفاء يقوم المكتب بأصدار قرار اسقاط الاسبقية.

م ٥٤٢ تعليمات شهر ٩٣ :

اذا كان سبب الايقاف راجع (لخطأ مادى) من موظفى المأمورية المختصة يعاد المحرر فورا الى المأمورية لتصحيح الخطأ ويعاد لمكتب الشهر على وجه السرعة ولا يجوز شهر المحرر المتعارض معه الا بعد تمام التصحيح.

م٥٤٣ تعليمات شهر ٩٣ :

على قسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر عند شهر أى محرر ضرورة الرجوع لدفتر المحررات المتعارضة للتأكد من عدم وجود تعارض سواء بأخطار من المأمورية أو محرر متعارض سبق ايقافة بقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر.

م٥٤٤ تعليمات شهر ٩٣ :

فاذا اتضح (وجود حالة تعارض) يرجع لدفتر الحركة والاسبقية ودفتر التعارض لاتباع الآتى :

١ – اذا اتضح من الرجوع للدفترين عدم وجود محرر متعارض (يشهر المحرر اذا كان (مستوفيا) فاذا اوقف يدون ذلك بدفتر المحررات المتعارضة وينوه بذلك بدفتر الأسبقية .

٢ ـ إذا سبق تقديم محرر متعارض لقسم المراجعة الفنية فأما أن يكون قد اوقف أو تم شهره ، فإذا اوقف فيجب عدم شهر المحرر التالى الا بعد اعمال قواعد المفاضلة بين المحررات أما اذا كان قد تم شهره وكان (ناقلا للملكية) وجب على المكتب الامتناع عن شهرالمحرر اللاحق لخروج الملكية واستنفاذها وذلك لانتقال الملكية للمشترى الأول من وقت شهر محرره ،وذلك مالم يلغ المحرر السابق الذى تم شهرة بموجب (حكم محكمة نهائى) والتأشير به هامشيا على هامش المحرر الملغى قضائيا بهذا الالغاء فحينئذ يجوز شهر هذا المحرر اللاحق (م١٦/٣ من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر ١٩٤٦/١١٤ .

بنـــد ٨٢ مكرر٥ ٣ تعارض الاسبقيات بقسم المراجعة الفنية فى حالة الشهر المؤقت :

م ٥٥٥ تعليمات شهر ١٩٩٣ :

لا يجوز للمكتب شهر محرر الطلب اللاحق المتعارض الا بعد انقضاء (مهلة الـ١٠ يوم) [1] المحدده لشهر محرر الطلب الاسبق الصادر بشأنه قرار سقوط الأسبقية (شهر مؤقتا) مالم يتم ذلك الشهر المؤقت خلال المهلة المشار اليها .

---

(١) يلاحظ اختلاف مهلة التعارض بالمأموريات وبقسم المراجعة الفنية عنه بالنسبة للشهر المؤقت ففى الأولى المهلة هى ١٥ يوم وفى الشهر المؤقت المهلة هى ١٠ يوم .

إسقاط الأسبقية (م ٣٤ ق ١١٤ / ١٩٤٦)

بنـــــد ٨٣ س/ متي يصدر قرار بإسقاط أسبقية الطلب السابق ؟

ج/ إذا لم يستوف الطلب السابق أوراقة خلال المهله المحددة له بموجب أخطار بخطاب مسجل بعلم الوصول ؟ .

م ٣٧ تعليمات شهر ١٩٩٣ :-

إذا لم يتيسر اتمام الإجراءات الخاصة بالطلب الأسبق لوجود نقص أو عيب في البيانات أو الأوراق يخطر صاحب الشأن بخطاب مسجل بعلم الوصول بإستيفاء المطلوب خلال (١٥ يوم) من تاريخة وإلا يرفع الأمر لأمين مكتب الشهر الذي تتبعه المأمورية لأصدار (قرار مسبب) أما بسقوط أسبقية الطلب غيرالمستوفي أو يوقف إجراءات الطلبات التالية حسب مقتضيات الأحوال .

ويراعي (عدم وقف) إجراءات الطلبات اللاحقة إلا إذا قدم صاحب الطلب السابق (عذر) يبرر عدم إستيفاء طلبه في مهلة الـ١٥ يوم المعطاه له بواسطة المأمورية)

م ٣٨ تعليمات شهر ٩٣ :- (في١٣ / ٧٩)

في حالة عدم استيفاء الطلب السابق أوراقة خلال المهلة المحددة له تعرض جميع مستنداتة ومستندات الطلبات اللاحقة له علي مكتب الشهر لكى يتمكن (في ضوء العرض) من إتخاذ قراره إما بوقف التأشير على الطلبات اللاحقة المتعارضة أو سقوط أسبقية الطلب السابق غير المستوفى .

وقد أورد المنشور الفني ١٩٩٦/١٠ : بأنه في حالة عدم إستيفاء صاحب الشأن طلبه بخصوص الحضور للمكتب الهندسي المساحي للإرشاد خلال عشرة أيام من تاريخه وقيد الأسبقية بالمراجع المساحية ، فإنه يجب في هذه الحاله إعمال قواعد التعارض وإسقاط أسبقية الطلبات التي لم تحرر كشوف تحديدها وذلك إذا قدم عن عقار التعامل أكثر من طلب للتحقق من جدية أصحاب الشأن وضمانا لتحقيق العدالة - وتحميل المقصر تبعه تقصيره وتقاعسة أو إبطاءه عن تقديمه .

م ٣٩ تعليمات شهر ٩٣ :

قرار سقوط أسبقية الطلب السابق (نسبي) قاصر علي الطلب السابق غير المستوفي ولا يمتد إلى الطلبات اللاحقة المتعارضة معه ، ويكرر نفس القول في حالة وجود أكثر من طلبان متعارضان .

ويلاحظ : - أن حالة إسقاط الأسبقية تتقرر بمناسبة تقديم طلبان أو أكثر عن عقار التعامل (أي في حالة التعارض) فإذا كان الطلب السابق غير مستوف واللاحق مستوف جاز للاحق أعمال قواعد الأسبقية وأخطار المأمورية لصاحب الطلب السابق بأنه إذا لم يستوف مستنداته خلال خمسة عشر يوما من تاريخه ستقوم المأمورية برفع الأمر لأمين مكتب الشهر لإصدار قرار مسبب بإسقاط أسبقية الطلب السابق والسير فى إجراءات الطلب اللاحق غير أنه عملا يعطى صاحب الطلب السابق مهله أخري (١٥يوم) وبعدها يصدر أمين المكتب قرار بإسقاط الأسبقية إذا لم يتم إستيفاء النقص في الطلب السابق .

وقد سألني سائل هل وجود عقد مشهر علي كشف التحديد المساحي يشكل تعارض مع الطلب القائم المراد شهره؟

والجواب : أننا نفرق بين ما إذا كان المحرر المشهر عريضة دعوي لم يتم شهر الحكم الصادر فيها فلا تشكل تعارض مع الطلب القائم المراد شهره وإنما تعلى بخانة ملاحظات إخطار القبول ومن بعد بمشروع المحرر ، فإذا تم تسجيل الحكم الصادر فيها قبل البيع الرضائي أو حكم صحة التعاقد موضوع طلب الشهر فإن الملكية تكون قد خرجت وإستنفذت بالنسبة للطلب القائم الذي يراد شهره ويمتنع بالتالي شهره . ذلك أن التعارض لا يكون بين المحررات المشهرة وإنما بين طلبات الشهر (القائمة التي لم تسقط بفوات مدة السنة المقررة لسقوطها) فإذا سقط زالت حالة التعارض ويسار في الإجراءات ، فإذا كان الطلب قائم لم يسقط بمضي مدة سريانه وجب إستيفاء مستنداته خاصة السابق فإذا كان اللاحق مستوف أخطر صاحب الطلب السابق بإستيفاء مستنداته خلال ١٥ يوم وإلا رفع الأمر لأمين مكتب الشهر لإسقاط أسبقيتة والسير فى إجراءات الطلب اللاحق علي النحو السابق بيانه .

أمـــتدا د الـــطـلـــب

(م ٢١ ، ٢٢ تعليمات شهر ١٩٩٣ ، م ٢٤ ق ١١٤ / ١٩٤٦ ، المنشوران الفنيان أرقام ٤ ، ٩ لسنه ١٩٨٤)

بنـــد ٨٤ متى يتم ؟

لا يكون إلا (لمرة واحدة) بعد أنتهاء مدة (السنتين) المقررة لشهر المحرر المقدم عنه الطلب لمأمورية الشهر و يجب بعدها إذا لم يشهر الطلب تقديم طلب جديد برسم جديد بأسبقية جديدة (م ٢١/ ٣ تعليمات شهر ٩٣)

بنـــد ٨٥ شروط قبول طلب الأمتداد :-

و أمتداد الطلب يكون بنفس أسبقية الطلب السابق و يشترط لقبوله شرطان:-

١ - أن يقدم قبل نهاية السنه الأولى بأسبوعين على الأقل (١٤ يوم كحد أدنى) و يكون بطلب جديد، و يجب أن يكتب على الطلب الممتد أنه أمتداد للطلب رقم كذا قسم كذا .

٢ - أن يكون (مطابق) للطلب السابق و بنفس حالته وبياناته و ألا فإن أختلف قدم طلب جديد برسم جديد ورسم حوالة بريدية مماثل لرسم حوالة الطلب السابق بأسبقية جديدة تكون مرتبته من تاريخ قيده و ليس من تاريخ قيد الطلب السابق (م ٢٢ / ٢ تعليمات شهر ٩٣) (فنى ٤ / ١٩٨٤) و يجوز قبول طلب الأمتداد فى أى مرحلة يكون عليها الطلب سواء مرحلة الطلبات أو المشروعات (م ٢٢ / ٣ تعليمات شهر ٩٣) (فنى ٤ / ٨٤) .

بنـــد ٨٦ كيفية حساب مدة السنه المقررة لقيام الطلب .

و مدة الطلب (سنه) ميلاديةتحسب من يوم قيده بدفتر أسبقية طلبات الشهر بالمأمورية و تنتهى السنه بأنتهاء اليوم السابق لليوم المماثل ليوم القيد من العام الثانى مع مراعاه أنه اذا صادف آخر ميعاد (يوم عطلة رسمية) أمتد الطلب إلى أول يوم عمل بعد هذه العطلة فإذا مرت السنه دون شهر الطلب (يسقط و يعتبر كأن لم يكن) (م ٢١ تعليمات شهر ٩٣، منشور فنى ٩ / ١٩٨٤) .

بنـــد ٨٧ كيفية حساب مدة السنه الثانية

ويحسب مدة السنه الثانية الممتد إليها الطلب من تاريخ إنتهاء السنة الأولى للطلب الممتد (م ٢٢ تعليمات شهر ٩٣ منشور فنى ٩ / ١٩٨٤ (م ٢٤ ق ١١٤ / ١٩٤٦) وليس من تاريخ تقديم طلب الإمتداد .

أسباب اللجوء لحالة امتداد الطلب :

حالة الاستفادة بالمستندات المرفقة بالطلب الموشك على السقوط بدلا من استخراج مستندات اخرى قد تستغرق وقتا طويلا (كشهادة تمويل أول مشتملات كمثال) ، أو لتلافى (قيام حالة تعارض) قد تؤدى الى أن يكون الطلب اللاحق يصبح سابق ويؤدى الامر الى تسجيل اللاحق واستنفاذ الملكية بالنسبة للسابق وبالتالى يمتنع شهر محررة .

ويلاحظ فى هذا الصدد : أنه اذا قدم طلب بمسطح معين (تحت العجز والزيادة) ثم اسفر كشف التحديد المساحى عن مسطح أقل وبناء عليه قدم التماس بتعديل الثمن بالنقصان تبعا لنقص المسطح . هنا لا توجد مخالفة لشروط اعمال حالة الامتداد بأن يكون بنفس بيانات الطلب السابق .

ويلاحظ : أن امتداد الطلب لايحصل عنه رسم حواله بريديه لعمل كشف التحديد المساحى وعمل معاينه على الطبيعة ، فهو معفى من رسم عشرة جنيهات المقرر تحصيله كحواله بريديه لرسم معاينة الطلب وعمل كشف التحديد المساحى طبقا منشور فنى ٢٨/١٩٩٦ .

بند ٨٦ مكرر أوجه الخلاف بين حساب الميعاد فى حالة سقوط الطلب وفى حالة الأستئناف أمام محكمة الأستئناف:

و يلاحظ :- أن حساب الميعاد بالنسبة لسقوط الطلب بمعنى المده هذا يخالف ميعاد الأستئناف (م ١٥ / ٢ مرافعات) حيثلا يحسب أول يوم يتم فيه العمل أو الواقعة ويحسب آخر يوم . أما بالنسبة لحساب الميعاد بالنسبه لأيام العطلة الرسمية طبقا (م ١٨ مرافعات) فسقوط الطلب ، وسقوط ميعاد الأستئناف متفقان معا أنه إذا جاء يوم العطلة أثناء الميعاد فلا تقف الميعاد أو يمتد ، وإنما يكون الأمتداد إذا جاء يوم العطلة فى آخر يوم للميعاد فيمتد لأول يوم عمل بعدها (طعن ٢١٠ / ٥٩ ق جلسة٢٠/٢/١٩٩٣) و يلاحظ أن المواعيد تحسب (بالتقويم الميلادى) طبقا (م ٣ من لقانون المدنى)، (م١٥/٣ مرافعات)

جهات وأشخاص معاونة

للعضو الفني بالمأمورية - في بحثة ومراجعته لطلب الشهر المقدم للمأمورية للتسجيل

١ ـ المراجـع الهندسـي :

وهو همزه الوصل بين العضو الفني - والمكتب المساحي الهندسي - والذى يقوم بعمل البحث الهندسى على ظهر كشف التحديد من واقع استمارة التغيير بالمكتب المساحى الهندسى ومن واقع دفاتر الطلبات والمشروعات بالمأمورية - والخرائط المساحية

٢ ـ قسم الشهـادات العقـاريـة •

بمكتب الشهر - وأستخراج شهادات عقارية لبيان حصول تصرفات من عدمة .

٣ ـ المكتب المساحى الهندسى •

أولا : (المراجع الهندسى بالمأمورية)

بنـــد ٨٩ إختصاصات٩ منشور فى ١٩٦٣/٣ والقرار١٩٦٧/٣٧٣) :

يختص بالآتى (تحت أشراف رئيس المأمورية) :

أولاً : مراجعة البيانات العقارية الواردة بكشوف التحديد على مراجع المكتب الهندسى للتحقق من :

١ ـ ضرورة بحث كافة تعليات الطلبات من تاريخ فتح إستمارة التغير حتى آخر تعليه سواء كان الطلب المقدم دعوى أو حكم صحة تعاقد أوتصرف رضائى وذلك على الخرائط وإستمارة التغيير .

٢ ـ مطابقة أرقام قطع التعامل وفق وارد الطلبات المقدمة ومستندات التمليك .

٣ ـ إشتمال كشوف التحديد على أرقام القطع الأصلية المشتق منها قطع التعامل الحالى .

٤ ـ بحث خلاف فى (مسطح التعامل) الوارد بمراجع المكتب الهندسى على ما هو ثابت بالطلبات ومستندات التمليك .

٥ - التحقق من تنفيذ المساحة للتعاملات السابقة للطلبات والمحررات المشهرة بمراجعها المختلفة وعلى الأخص (إستمارة التغيير والخرائط المساحية) وإذا كان سند الملكية عقار كامل يذكر بكشف التحديد أن سند الملكية منفذ بأستمارة التغيير وذلك فى الطلبات المقدمة .

٦ - الرجوع لدفترى المساحة والميزانية ومراجعة المعاملات على البيانات الواردة بها (نظام السجل العينى) .

٧ - إشتمال كشوف التحديد على أرقام التعامل المسلسلة وفق الثابت بإستمارات التغيير .

٨ - ورود مشتملات العقارات المبينة محل التعامل وبيان أوصافها بكشوف التحديد .

٩ - مطابقة البيانات العقارية والواردة بكشوف تحديد طلبات الدعاوى العقارية على ما ورد به أنها فى صور عقود البيع الإبتدائية الخاصة بها .

ثانياً : التحقق من تطبيق قانون التخطيط العمرانى ٨٢/٣ ومدى بيان دخول تلك العقارات كردون المدينة أو القرية المربوطة بالعوائد أو ضمن الأراضى الزراعية المربوطة بالمبانى .

ثالثا : التثبت من محاضر وضع اليد بالطبيعة بالنسبة للعقارات المبنية والأراضى الفضاء الكائنة بسكنات النواحى المعفاة من الضريبة وإشتمالها على جميع العناصر التى يتطلبها القانون للأخذ بها كسند ملكية .

رابعاً : الرجوع لدفتر أسبقية طلبات ومشروعات المحررات للتثبت من الآتى:

١ - مطابقة بيانات التعامل العقارية المثبته بتلك الدفاتر على ما هو ثابت بطلبات الشهر المتعلقة بها .

٢ - قيام المأمورية بأخطار أصحاب الشأن للحضور للإرشاد والمعاينة فى المواعيد المحددة .

٣ - إشتمال ردود المكاتب الهندسية على ما يفيد إستنفاذها لجميع الوسائل التى تؤدى الى التعرف على العقار بوسائلة المختلفة .

٤ - تنفيذ (إستمارة ١٥ عقارى) التى ترسل من مكتب الشهر بمشهرات كل (عشر أيام) الخاصة بالعقارات الواقعة فى أختصاص المأمورية بمراجع المأمورية (دفتر قيد الطلبات الشهر ودفتر مشروعات المحرر) . كما يقوم بتنفيذ مذكرات التأشير الهندسية بمراجع المأمورية ومسئوليته فيها كاملة(م٦١١ تعليمات شهر ٩٣، فنى ١٩٦٣/١٠) .

خامسـا : أعمـال أخـرى :

١ - إعداد (الأحصائيات) التى يطلبها المكتب أو المصلحة المتعلقة بالطلبات والمشروعات .

٢ - إجراء المحاضر التى تتطلب الإنتقال للطبيعة ومحاضر وضع اليد . محاضر التصرفات قبل عام ١٩٢٤ والتحقق من إنطباق البيانات المساحية الخاصة بالعقار والوارد بالطلب وكشف التحديد والعقد الإبتدائى على الطبيعة على أن تعتمد هذه المحاضر بمعرفة رئيس المأمورية .

٣ - جمع بيانات مراجع الأقلام الهندسية وعلى الأخص إستمارة التغيير والخرائط ودفاتر المساحة الحديثة ومراجع المأمورية (كدفترى الطلبات والمشروعات) وإثبات تلك البيانات التى يتطلبها بحث الطلبات والشكاوى والإنذارات والدعاوى على كشف التحديد .

٤ - يقوم بعمل (البحث الهندسى) بظهر كشف التحديد المساحى أو فى ورقة مستقلة إذا كان مساحة الورقة لا تكفى ويقوم بتدوين التصرفات الواردة على العقار وما إذا كانت هناك طلبات سقطت بمضى المدة(وهى سنة من تاريخ قيد الطلب بدفتر طلبات الشهر) أو حصلت على مقبول أو صالح الشهر أو سجلت ويذكر موضوع الطلب أو موضوع المحرر المشهر والحصة والأطراف[1] .

٥ - يقوم بعمل بند (التسوية) للأرض الزراعية المقدم عنها طلب الشهر

٦ - يؤشر على كشف التحديد المساحى أو بورقة البحث الهندسى المستقلة والمرفقة به بالمطالبة بتقديم (شهادات تصرفات عقارية) فى حالتين :

١ - إذا كان سند الملكية سابق على عام ١٩٤٧ ، أو كان العقار لم يفتح له إستمارة تغيير إلا فى وقت لاحق لعام ١٩٤٧ .

٢ - حالة فقد (إستمارة التغيير)الخاصة بالعقار وعمل (بدل فاقد) لها.

---

(١) كتاب دورى ٨٠/٨٦ على المراجع الهندسى إستكمال البحث الهندسى من واقع (دفاتر المأمورية) .

المكتب المساحى الهندسى

(المنشورات الفنية ٤٨/٣٩، ١٩٥٩/٤، ١٩٩٦/٢٨)

بنـــد ٩٠ إختصاصاته : يختص بالآتي : -

(١)عمل (معاينة نظرية على الطبيعة للعقار) محل التعامل للتأكد من صحة البيانات المساحية إذا لزم الأمر على أن يتبع فى ذلك تعليمات هيئة المساحة .

(٢) عمل معاينة فعليه إذا كان الطلب مقدم عن أول تعامل فى عقار وغالبا يكون عن شقة (م ٨ من اللائحة التنفيذية ق ١١٤ / ١٩٤٦) .

(٣) تطبيق سندات الملكية من الناحية المساحية للعقار (م ٨ اللائحة التنفيذية ق ١١٤ / ١٩٤٦)

(٤)عمل كشف التحديد المساحي (إستمارة ٢٠٠ مساحة) للطلب المقدم لمأمورية الشهر (بعد) سداد حوالة بريد (تكاليف أعمال مساحية) وقيمتها (١٠ جنيه) تخصص لصالح العاملين بالمساحة عن كل طلب تعامل أرض أو مباني أو شقق بما فى ذلك إنشاء حقوق الإرتفاق داخل الزمام (وبدون نظر للقطع الواردة به) باسم / مدير عام المساحة (يذكر عاصمة المحافظة التابع لها عقارات التعامل) طبقاً للمنشور رقم ٩٦/١٦٣٧ الصادر من هيئة المساحة ويعفى من سداد رسم الحوالة ما يلى :

(أ) محاضر الحجز الإداري

(ب) الحجز التحفظي .

(ج) إنذارات الشفعة

(د) إعلان الرغبه في الشفعة

(هـ) دعوي الشفعة نظرا لسقوطها بالمواعيد وعامل السرعة فيها .

(و) إمتداد الطلب

(ى) تعديل الطلب)

ولا يخضع لذلك المنشور (الأراضي خارج الزمام) وإنما يطبق عليها (المنشور الفني المساحي ١٧٥٨ / ١٩٨٦) . ويلاحظ أن المعاينة الوصفية تحرر لها كشف تحديد (خلال ٣ يوم) ، وعشر أيام للقطع الكاملة أو طلب حصة شائعة وسبق فتح إستمارة تغيير معتمدة للعقار ، أما المعاينة علي الطبيعة فيحرر لها كشف تحديد خلال ١٠ يوم وبحد أقصي ٢١ يوم . ويقوم الكتب الهندسي بطلب الرسومات الهندسية من جهه التنظيم المختصة بالبلدية وتحسب مدة إجراءات الطلب (من تاريخ ورود حوالة البريد المساحية) وتقدم حوالة البريد المساحية إلي مأمورية الشهر أو المكتب الهندسي المساحي بموجب (حافظة مستندات) ويجب علي المكتب الهندسى تحديد نوع المعاينة (وصفية أو بالطبيعة) وتسلم المأمورية الحوالات للمساحة بموجب سركي في (نفس يوم إستلامها) وعلي المأمورية إستعجال المكتب الهندسي (بعد مرور ٢١ يوم من تاريخ تسليم الحوالة إليه من المأمورية) وذلك بالنسبة للمعاينة بالطبيعة (وبعد مرور عشرة أيام من تاريخ تسليم الحوالة) بالنسبة المعاينة الوصفية وفي حالة عدم إلتزام المكتب الهندسي بالمواعيد ترفع المأمورية الأمر لمكتب الشهر بتقرير شهري يبين فيه مالم يتم إنجازه من كشوف التحديد للطلبات المقدمة للمأمورية وأسبابه ، وعلى مكتب الشهر عمل تقرير شهري بخصوص ذلك وعرضة علي رئاسة المصلحة (وقد أذاعت مصلحة الشهر العقاري تعديل منشور تكاليف الأعمال المساحية سالف الإشارة بموجب المنشور الفني ٢٨/١٩٩٦) .

(٥) توقيع الطلبات علي الخرائط وعلى إستمارة التغيير (إستمارة ٢٨٦ مساحة) .

(٦) (التأشير) بالطلبات السابقة علي أصل الطلبات اللاحقة وعلي إستمارة ٧٩عقاري وعلي دفتر أسبقية طلبات الشهر مساحيا سواء في المكتب المساحي أو الطبيعة .

(٧) تعلية (الطلبات والمشهرات) على المواقع في الخرائط المساحية وإستمارة التغيير طبقا للقرار ١٠٠ /١٩٤٧ بتنظيم العلاقة بين المساحة والشهر العقاري .

(٨) فحص (المكلفات) لتعيين التكليف الواجب النقل منه (م ٨ من اللائحة التنفيذية ق ١١٤ / ١٩٤٦) .

(٩) يقوم رئيس المكتب المساحي باعتماد أي إضافة واردة علي جميع صور كشف التحديد مع ختمها (بخاتم نظر الخاص بالمساحة) (فني ١٩٦٩/١١) .

(١٠) على المأمورية إذا تبين من البحث وجود زيادة في المسطح الوارد بكشف التحديد عن الوارد بطلب الشهر مطالبة صاحب الشأن بتقديم إلتماس بقبول التعامل كوارد كشف التحديد المساحي علي أن يكون ذلك في حدود الحد المسموح وهو (٣٪) بشرط عدم حدوث تغيير في ذاتية العقار أو عدم وجود تعدي فإذا كان المسطح أزيد من الحد المسموح يمتنع السير في إجـراءات الطلب ويرفض وإذا أريد السير في الإجراءات يقدم علي طلب جديد برسم جديد يتضمن المسطـح الصحيح الوارد بكشف التحديـد المسـاحى (فنى١٩٦١/٣) .

(١١) على المأمورية إعطاء (صـورة رسمية من كشف التحديد المساحى) في أي مرحلة من مراحـل الطلب ولو قبـل حصـــول الطلـب على (مقبول الشهر) (منشور فني ٩٦/١٠) من باب التسير علي المواطنين .

(١٢) فني ٤/ ٩٥ ، ٨٢/٧ علي المأمورية ضرورة أخذ إقرار علي مقـــدم طلب الشهر للمأمورية بالحضـور للمكتب الهندسى المساحى خـــلال (عشـرة أيام) من تاريخ تقديم طلب الشهر للإرشاد عن عقار التعامل وتحديد ميعاد معاينة علي الطبيعة .

(١٣) فى حالة إرتداد العقار المبنى حديثا عن عرض الشارع للتوسعة التابعة لجهه التنظيم بالبلدية يطلب موافقة البلدية بموجب(خريطة للموقع) مستوفاه الدمغة الهندسية و معتمدة من مهندس نقابي ومصدق علي توقيعه من نقابة المهندسين وسند الملكية ، وخط التنظيم طبقا م ٢٤ من اللائحة التنفيذية لقانون المباني هو (الخط المعتمد الذي يحدد الطريق ويفصل بين الأملاك الخاصة والمنفعة العامة) . ويقوم المراجع الهندسي بالمأمورية بتحرير الخطاب لجهه التنظيم بالبلدية (مكتب الرسم) .

(١٤) وضع (خاتم نظر الخاص بالمساحة) علي كل من :

أ – ترجمة العقود المسجلة بالفرنسية أو غيرها من اللغات الأجنبية والمعتمدة من محام نقابي والمصدق على توقيعه فيها من نقابة المحامين .

ب – الرسومات الهندسية الخاصة بالشقق والمعتمدة من مهندس نقابي ومصدق علي توقيعه من نقابه المهندسين .

(١٥) عند التصرف فى الشقة لأول مرة لايقوم الشهر العقارى بطلب رسومات هندسية وانما يكتفى بتقديم صورة منها للمكتب المساحى الهندسى فقط وتستخرج من جهة التنظيم بالبلدية (فنى٤/١٩٩٦) .

كشف التحديد المساحى

يقوم باستخراجة (المكتب الهندسى المساحى) التابع لمأمورية الشهر .

ويذكريه رقم (استمارة التغيير) الخاصة بالعقار[١] وعدد التعليات ورقم العقار بالتنظيم بالبلدية – وأسم الشارع ـ والناحية والقسم والمحافظة والمسطح ورقم اللوحة المساحية (الخريطة الخاصة بالعقار) ومقياس الرسم ـ والحدود والاطوال للعقار ـ والوصف حسب آخر معاينة حديثة للعقار (ومدة المعاينة سنة تبعاً للطلب وتسقط بسقوطة فاذا تجدد الطلب يعمل معاينة اخرى جديدة) ويذكر ما اذا كان العقار داخل أو خارج التحسين ـ والتحفظات الواردة على العقارمن (حكر ـ أوقاف ـ اصلاح زراعى ـ بنك ناصر الأجتماعى ـ حراسة ـ أملاك اميرية ـ أملاك مستردة ـ انذار ـ دعوى مقامة) كما يذكر ما إذا كان العقار داخل أو خارج المناطق السياحية ـ بالنسبة للبلدان الواقعة فى المناطق السياحية كالاسكندرية ومطروح والغردقة وبورسعيد وبورفؤاد أو العريش وشرم الشيخ ـ كما يذكر عرض الشارع [٢] ، ويلاحظ فى الوصف حسب المعاينة النظرية بالطبيعة للعقار أنه لا يذكر به (الوصف الداخلى للعقار) كما هو الحال فى شهادة المشتملات الصادرة من البلدية وأنما يقتصر فقط على (بيان الوصف العام الخارجى للعقار) ويقوم المراجع الهندسى التابع لمأمورية الشهر بعمل البحث الهندسى الخاص بطلب الشهر وتدوين الشهر وتدوين التصرفات الواردة على عقار

---

(١) طبقا للمنشور الفنى ١٩٥٦/١٢ .

(٢) عرض الشارع يؤخذ من اللوحة المساحية الخاصة بالعقار (رقمها) ومقياس الرسم الخاص باللوحة الذى بموجبة يتحدد (بمسطرة الاسكيل) مقدار عرض الشارع بغير حاجة لقياسة على الطبيعة ـ وأهمية ذلك تظهر فى تقدير الرسم النسبى للمشترى بالنسبة لرسوم «الأرض الفضاء» .

التعامل على ظهر كشف التحديد أو فى ورقة مستقلة اذا كانت التصرفات عديدة لا تكفى معها المساحة الخلفية لورقة كشف التحديد وذلك من واقع استمارة التغيير (أستمارة ٢٨٦ مساحة) ومراجع المأمورية مثل دفتر طلبات الشهر ودفتر مشروعات المحررات والخرائط المساحية الموجودة لدى المكتب المساحى الهندسى التابع لمأمورية الشهر ويقوم المكتب الهندسى بتطبيق سندات الملكية على عقار التعامل وهل تنطبق هندسياً من عدمة وفى حالة التعامل على شقة مفرزة ـ يذكر رقمها والدور الواقع بها الشقة وعدد حجراتها .

ويلاحظ أنه لا يتم عمل وإستخراج كشف التحديد المساحى من مكتب المساحى الهندسى إلا بعد سداد رسمى حواله بريدية / بأسم مديرية المساحة الخاصة بالمحافظة التى يتبعها عقار التعامل برسوم موحدة عشره جنيهات ويلاحظ أنه اذا اعطى صاحب الشأن بيانات عن عقار التعامل تخالف الوارد بكشف التحديد مخالفة جوهرية يطالب صاحب الشأن بتقديم طلب جديد برسوم جديد :

ويلاحظ كذلك أنه لا يتم إستخراج كشف التحديد المساحى إلا بعد موافقة (إدارة المساحة) التابع لها المكتب المساحى الهندسى فى حالتين :

تعريفات:

١ – الميزانيين هو الدور المسحور وهو يقع بين الدور الأرضى والأدوار العليا وهو عبارة عن شقق مكونة من حجرة أو أكثر لغرض مكاتب أدارية ويتميز بأنة لا يوجد به تراس أو بروز بعكس المحلات : فغالبا تكون بالدور الأرضى ولا تزيد عن حجرة .

٢ ـ الكانتين : وهو البدروم ويقع بأسفل الدور الأرضى :

٣ـ التراس : وهى الفراندة أو البلكونة

٤ – الشكمة :بروز

٥ـ للتحويل من ذراع مربع الى أمتار مربعة يضرب مقدار الذراع المربع ×٩ والناتج بقسم على ١٦ والعكس اذا ما اريد التحويل من أمتار مربعة الى اذرع مربعة فيضرب × ١٦ والناتج يقسم على ٩ أما الضرب × ٥٦,٢٥ سنتيمتر فان الكسور العشرية عادة لا تعطى مساحة المسطح بدقة وتؤدى الى فقد مسطح كبير اذا كان المسطح كبير أما التحويل من ذارع معمارى لامتار يضرب × ٣ والناتج يقسم على ٤ أو يضرب عدد الاذرع × $\frac{٧٥}{١٠٠}$ ليعطى الناتج بالامتار المربعة .

٦ ـ ولحساب مسطح عقار أو شقة غير متساوى أضلاعها يتبع الأتى :
متوسط الضلعين المتوازين × متوسط الضلعين الآخرين المتوازين

١ ـ تتطلب موافقة التنظيم فى حالة كون التعامل جزء من مسطح أكبر ، أن تضمن تجزئة لأكثر من قطعتين .

٢ ـ فى حالة قسمة شقق عقار .

ويلاحظ أنه فى حالة (فقد) إستمارة تغيير يعمل (إستمارة بدل فاقد) ويذكر بكشف التحديد عبارة (إستمارة بدل فاقد) وفى هذه الحالة يقوم المكتب المساحى الهندسى أو المراجع الهندسى التابع لمأمورية الشهر بمطالبة أو يؤشر بمطالبة صاحب الشأن بقديم (شهادة تصرفات عقارية) صادرة من مكتب الشهر العقارى المختص (من تاريخ سند ملكية العقار حتى تاريخ تقديم طلب الشهر) .

مسطح الضلع (الأول) = $\dfrac{(\quad) + (\quad)}{٢}$ = ________ = ________

مسطح الضلع (الثانى) = $\dfrac{(\quad) + (\quad)}{٢}$ = ________ = ________

الأجمالى = الناتج من الضلع الأول × للناتج من الضلع الثانى = المسطح بالامتار المربعة ويلاحظ أنه إذا كان شكل العقار يأخذ (شكل منشور) فيفترض أن بوسطة وتر ويأخذ حكم المثلثان فيؤخذ طول كل ضلع فيه وحساب مسطحة وهو القاعدة × الارتفاع ويقسم على ٢ ويجمع ناتج المثلثان يعطى المسطح الاجمالى للمنشور ولحساب العقار الذى يأخذ شكل مربع بضرب طول الضلع × نفسة .

<u>٧ ـ كيفية حساب مسطح بالمشاع بالقراريط والاسهم بالنسبة للمسطح الاكبر :</u>

الحل : نفترض أن المسطح الأكبر يعادل ٢٤ ط ، ثم نقوم بضرب المسطح الاصغر ×٢٤ والناتج يقسم على المسطح الأكبر ، فاذا كان ناتج القسمة عبارة عن قراريط صحيحة بدون كسور كأن الناتج هو حساب المسطح الاصغر بالنسبة للمسطح الأكبر ، فإذا كان الناتج مقرونا بكسور بضرب الكسر فقط × ٢٤ ويقسم على ارقامة بكل رقم صفر أمام الواحد (عشرة أو مائة أو الف أؤ عشرة آلاف أو مائة الف) ليعطى الناتج بالاسهم مثال سطخ اصغر ٦٧٠،٩٨م٢ والاكبر ٢٠٨٩٧١م٢

الحل $\dfrac{\text{٦٧٠,٩٨م٢} \times \text{٢٤ط}}{\text{٢٠٨٩،٧١م٢}}$ = ٧,٧٠٦ ط ، الكسر = $\dfrac{\text{٧٠٦} \times \text{٢٤ط}}{\text{١٠٠}}$ = ١٧,٠٤ سهم

الاجمالى = ١٧سهم ٧ ط

٨ ـ الفدان ٢٤ط = ٤٢٠٠،٨٣٣ متر مربع والقيراط = ٢٤ سهم = ١٧٥,٠٣٥ متر مربع والسهم =٧,٢٩٣م٢

البوصة = ٢,٥٤ سنتيمتر – الفدان = $\dfrac{١}{٣}$ ٣٣٣ قصبة

وطبقا (لمادة ٥٠٤ تعليمات شهر ٩٣) والمنشور الفنى ١٩٧٠/٢ يراعى عدم تسليم صورة رسمية من كشف التحديد المساحى الا بعد حصول الطلب على (مقبول الشهر) ، ثم أصدرت مصلحة الشهر العقارى بعد ذلك من باب التيسير على المواطنين الذى إنتهجته المصلحة أصدرت المنشور الفنى ١٩٩٦/١٠ بجواز تسليم صورة رسمية من كشف التحديد فى أى مرحلة من مراحل الطلب ولوقبل حصول الطلب على مقبول الشهر .

ويجب طبقا للمنشور الفنى ١٩٦٩/١١ إعتماد رئيس المكتب المساحى) لأى إضافة واردة على جميع صور كشف التحديد مع ختمها (بخاتم نظر الخاص بالمساحة) المستطيل) ويجب طبقا للمنشور الفنى ١٩٦١/٣ إذا تبين عند تحديد العقار وجود زيادة فى المسطح عن الوارد بطلب الشهر (فى حدود المسموح) يعمل إلتماس مستوفى الدمغة بقبول التعامل كوارد كشف التحديد المساحى ، ويلاحظ أن الحد المسموح هو (٣ ٪ بشرط عدم حدوث تغيير فى ذاتية العقار أو وجود تعد) .

أهمية البحث الهندسى للعضو الفنى بمأمورية الشهروالباحث للملكية :

لبيان التصرفات الواردة على عقار التعامل ، وهل استنفذت الملكية من عدمة وهل هناك طلبات قائمة من عدمة لأن معظم الطلبات القائمة تشكل تعارض باستثناء التعامل على حصص بالمشاع وكانت الملكية تسمح فى حدود ٢٤ط كذلك الحجز الادارى لا يشكل (تعارض) .

العرض على التنظيم

(المواد ٣٢١ ، ٣٢٢ تعليمات شهر ١٩٩٣ ، منشور فنى ١٩٧١/٢)

بنـــد ٩١ أحواله التى يكفى فيها موافقة التنظيم بالبلدية :

١ ـ اذا كان التقسيم لغير أغراض البناء والتعمير

٢ ـ اذا كان التقسيم واقعا على شوارع قائمة أو مستطرقه .

٣ ـ اذا كان التقسيم لا يتطلب انشاء شوارع مستجده .

٤ ـ التصرف فى جزء محدد من مسطح أكبر (م٣٢٢ تعليمات شهر ٩٣)

ويلاحظ أنه طبقا للمنشور الفنى ١٩٧١/٢ اذا كان التصرف فى حصة بالمشاع فى كامل المسطح لا يتطلب الامر العرض على التنظيم ويسار فى اجراءات الشهر .

بنـــد ٩٢ أجراءات العرض على التنظيم : (م٣٢٣ تعليمات شهر ٩٣، منشور فنى ١٩٧٥/٣) :

(خريطتان مساحيتان معتمدتان من مهندس نقابى والعقد المسجل سندا لملكية .

١ ـ يقدم الطالب لوحة مساحية أو رسم هندسي موضح عليه حدود كل من القطعة الاكبر والقطعة المجزأ منها موضوع التصرف ، وإذا كان هناك محرارات مسجلة تبين على الخريطة بالنسبة للتصرفات على القطعة الأكبر .

٢ ـ تحيل المأمورية صورة الطلب ومعها الخريطة للمكتب الهندسي للمعاينة للتحقق من حدود القطعة الكبرى وحقيقة موقع الجزء محل التصرف وذلك بعد تطبيق مستندات الملكية ثم يؤشر المكتب الهندسى على الخريطة بالبيانات اللازمة ويحرر كشف التحديد بالمسطح والحدود الاطوال للمسطح محل التعامل .

٣ ـ تعاد جميع الأوراق للمأمورية لبحث الملكية والتكليف والحقوق العينية.

٤ ـ ترسل المأمورية صورة من كشف التحديد ـ ومعها الخريطة لجهة التنظيم بالبلدية لبحث مدى انطباق قانون التخطيط العمرانى على التعامل فاذا افاد أ ن التعامل لا يخضع لقانون التقاسيم والخطيط العمرانى ويسار فى الاجراءات ويتم بحث الطلب .

بنـــد ٩٣ متى يلزم العرض على التنظيم ؟:

١ – اذا كان التعامل جزء من مسطح أكبر وارد بسند الملكية وليس فى كامل العقد سند الملكية ، فإذا افاد التنظيم بأن التعامل له واجهة على شارع قائم يسار فى أجراءات التسجيل والا خضع لقانون التقاسيم والتخطيط العمرانى وامتنع السير فى أجراءات التسجيل .

٢ ـ اذا كان التعامل محدد مفرز ـ وليس حصة شائعة فى كامل المسطح الوارد بسند الملكية (فنى ١٩٧٥/٣) .

٣ ـ اذا كان هناك تجزئة لأكثر من قطعّين فى المسطح الوارد بسند الملكية، (كنص م ١١ق ٨٢/٣ الخاص بالتخطيط العمرانى) .

٤ ـ اذا تعلق الامر بأنشاء حق ارتفاق .

بنــــــد ٩٤ : متى لايلزم العرض على التنظيم

١ ـ اذا كان التعامل حصة شائعة فى كامل مسطح سند الملكية وليس محدد ومفرز .

٢ ـ اذا كان التعامل فى كامل سند الملكية (عقار كامل)

٣ ـ اذا لم يتضمن التعامل بالطلب انشاء حق ارتفاق .

٤ ـ اذا كان التعامل أملاك أميرية .

٥ ـ اذا كان التعامل (ضوائع تنظيم) مباعة للمحافظة أو زوائد تنظيم) مباعه منه .

٦ ـ إذا لم يكن هناك جزءاً من مسطح أكبر ، أو جزءاً من المسطح الوارد بسند الملكية ، أو لم يكن هناك تجزئة لاكثر من قطعتان ، أو مبيناً ، مقامان على قطعة الأرض الواردة بسند الملكية .

ملحوظـة :

١ ـ عند أخطار جهة التنظيم البلدية لمأمورية الشهر بالموافقة على السير فى أجراءات التسجيل فى حالة العرض عليه يحول للمكتب المساحى الهندسى لبيان ما اذا كان موافقة التنظيم تتفق ووارد كشف التحديد المساحى من عدمة .

٢ ـ لا تقوم البلدية بتطبيق خضوع العقار من عدمة لقانون التخطيط العمرانى ١٩٨٢/٣ إلا بعد سداد (رسم تجزئة قدره (الف جنيه) .

الشهـــادات العقـــاريـة

(وقسم الشهادات العقارية بمكتب الشهر)

الجهة المختصة : يتم استخراجها من (قسم الشهادات العقارية بمكتب الشهر المختص)

أهميتها: لازمة لمعرفة التصرفات الواردة على العقار بالنسبة (للسجل العينى) .

وبالنسبة للسجل الشخصى : (أ) تطلب <u>ضد</u> / الصادر لصالحة التصرف فى سند الملكية المسجل(ب) <u>عن العقار</u> (رقم التنظيم والناحية والقسم، أو اسم الحوض ورقمة ورقم القطعة والناحية والقسم بالنسبة للأطيان الزراعية) (جـ) <u>والمدة</u> (من تاريخ سند ملكية العقار حتى تاريخ تحرير طلب استخراج شهادة التصرفات) ويذكر موضوع العقد المسجل رقم كذا) ويقدم الطلب بأسم السيد الأستاذ /وكيل الوزارة أمين مكتب الشهر المختص .

بنـــد ٩٥ : أهميتها وهى تفيد فى معرفة الآتى :

١ ـ معرفة ما اذا كان المتصرف فى طلب الشهر المقدم لمأمورية الشهر المختصة مالكا للعقار موضوع التعامل من عدمة ، أو ما إذا كان المالك أو المورث فى حالة إقتران موضوع طلب الشهر المقرون بتصرف (كإشهار إرث وبيع) قد تصرف فى العقار أو فى حصص منه من عدمة

٢ ـ التأكد من خلو العقار من الحقوق العينية التبعية وأنه غير مثقل بها ومثالها (الرهن ، والحكر الأختصاص ، الأمتياز) وتكون الشهادة إيجابية إذا تضمنت تصرفات عقارية وسلبية إذا خلت من تلك التصرفات .

بنـــد ٩٦ : متى يطالب بها من المأمورية المختصة أو مكتب الشهر :

١ ـ فى حالة إشهار حق الإرث المصحوب بتصرف فى حصة شائعة أو محدد مفرز من تاريخ وفاة المورث حتى تاريخ تقديم طلب الشهر ، لمعرفة حصول تصرف من المورث أو ورثته من بعده فى حصص العقار التى يمتلكونها من عدمة

٢ ـ العقود المسجلة سند الملكية قبل العمل بقانون الشهر العقارى(أى قبل ١/١/٤٧١) وذلك لعدم وجود استمارة تغيير قبل العمل بقانون الشهر ، كذلك عند اجراء التعامل على عقار لم يسبق فتح أستمارة له .

٣ ـ إذا كان التعامل جزء من مسطح أكبر .

٤ ـ فى حالة فقد إستمارة التغيير بالمكتب المساحى الهندسى وعمل بدل فاقد لها يطالب بشهادة تصرفات عقارية من تاريخ سند الملكية حتى تاريخ تقديم الطلب .

٥ ـ عند تنفيذ سند الملكية لنقل التمويل بأسم الصادر لصالحة التصرف به وتدوينة بسجلات البلدية خاصة إذا مر على تاريخ تسجيل سند الملكية أكثر من ١٥ سنة ، أو كان سند الملكية مسجل بالشهر العقارى قبل إجراء الحصر العام الذى يتم كل ١٠ سنوات بالبلدية .

٦ ـ إذا أريد الإستغناء عن عمل محضر تحقيق بالطبيعة للتصرفات السابقة على عام ١٩٢٤ بالنسبة للعقود ثابتة التاريخ فيطالب بشهادة تصرفات عقارية ضد المورث من تاريخ وفاتة حتى تاريخ التصرف (طبقا مادة ١٥٩ تعليمات شهر ٩٣) .

٧ ـ عقود القرض المصحوبة برهن تأمينى والمقدمة من البنوك ـ للتحقق من

أن العقار غير مثقل بحقوق عينية تبعية ، وأن المقترض أن المدين لا يزال مالكا للعقار خاصة فى حالة تجديد القيد الذى سقط أثناء السير فى إجراءات التجديد وما يستتبع ذلك من تقديم طلب جديد بأجراء القيد الجديد تكون مرتبته من وقت قيده (م٢٠١ تعليمات شهر ٩٣) .

٨ ـ الشهادات العقارية ضرورية ومطلوبة ضمن مستندات التنفيذ الجبرى العقارى لاخبار ذوى الشأن الذين تظهر حقوقهم فيها بإيداع قائمة شروط البيع ومن بينهم حائز العقار وتكون لمدة عشر سنوات سابقة على ايداع قائمة شروط البيع عند تقديم تلك القائمة لقلم كتاب محكمة التنفيذ وترفق مع القائمة (طبقا٤٦١ مرافعات) .

٩ عند عدم تعلية الطلبات المقدمة لمأمورية الشهر المختصة لشهر العقار على الخرائط السماحية الموجودة بالمكتب المساحى الموجودة بالمكتب المساحى الهندسى (التابع) لمأمورية الشهر ، وأرقام شهرها بدفتر شهر المحررات الرسمية والعرفية الموجود بقسم المرجعة الفنية بمكتب الشهر فى حالة (شهرها) .

ويلاحظ : أن (فهارس) الشهادات العقارية السابقة على عام ١٩٤٧ والصادرة من المحاكم المختلطة جميعها (بالفرنسية) حتى ولو كان العقد المسجل (بالعربية)، وكذلك العقود العرفية الثابتة التاريخ بالمحاكم المختلطة مقيدة بسجل اثبات التاريخ (بالفرنسبة) كذلك .

ويجب تضمين (الشهادات العقارية) الحقوق والتصرفات المترتبة على (التأشيرات الهامشية) المدونة بهامش المحررات المسجله(فنى ١٩٤٧/٤,٩٣) كما يجب تضمين (الشهادات العقارية) فى حالة التقديم عليها من طالب (نزع الملكية والبيع الجبرى) (المحل المختار) المذكور بالمحررات المشهرة الصادرة من الأشخاص المطلوب الكشف عنهم (فنى ١٩٤٨/٤)

ويلاحظ : أنه اذا كانت الارض زراعية يجب ذكر رقم الحوض واسمة ورقم القطعة طبقاً للمنشور الفنى ١٩٤٧/٣٢٢١ والمعدل بالمنشور الفنى ١٩٤٩/١٧ بند ثان.

كما يجب أن يذكر بالشهادة تاريخ تقديم الطلب الخاص بها وتاريخ تسليمها لصاحب الشأن – وأيضاح الرسوم المحصلة عليها (فنى ١٩٤٩/٦/بند٢) .

ويجب النص فى كل شهادة عقارية بأن الابحاث العقارية قد تمت بناء على

وصف العقارات وقت شهر التصرف (فنى ٥/٦٠/ بند ٢) .

ويلاحظ : عدم جوز تعطيل الشهادات العقارية (العادة) (وغير المستعجلة) أو الامتناع عن تسليمها إلا بعد مرور (١٥ يوم) على تقديمها ، بل ويجب تسليمها بمجرد انجازها ، طالما أنه لا توجد شهادات عقارية مستعجلة متأخرة بالمكتب (كتاب دورى ١٩٥٨/٧) . وقد اذاعت مصلحة الشهر العقارى (المنشور الفنى ٩٦/٤٣) : بخصوص طريقة بحث وتحرير الشهادات العقارية وتحديد المسئولية بشأنها . بأن يكون للباحث الأول استمارة خلاف استمارة المراجع ويثبت بكل منها تسلسل وأرقام القيود والتسجيلات عن سنوات البحث وموقع على كل منها من الباحث والمراجع باسمه ثلاثياً وتكمل الاثنان بعضهما أمام محرر الشهادة ويوقع الأخير باسمه ثلاثياً عليهما بعد فحص الأرقام المدونة بها . وتحرر الشهادة سواء كانت ايجابية أو سلبية من أصل وصورة كربونية وتوقع الشهادة من مراجعين آخرين وتعتمد من الأمين المساعد المختص أو أمين المكتب ومسئولية الأخير كاملة عن البيانات المدونة بها وتودع الصورة الكربونية ملف الشهادة مع الطلب واستمارتى البحث للرجوع إليهم عند الاقتضاء بخصوص البيانات الواردة بها والموقعين عليها ويدون بخاصة ملاحظات دفتر الشهادة فى نوع الشهادة سلبية أو إيجابية فإذا كانت إيجابية يذكر عدد العقود المسجلة المدرجة بها بالأرقام والحروف .

ويلاحظ : أن التصرفات التى يبرمها الاشخاص (بعقود ابتدائية عرفية) دون تسجيلها بالشهر العقارى - لا تظهر بالشهادة العقارية (وهذا عيب ظاهر بالسجل الشخصى) ذلك أن المشرع اشترط لنقل الملكية فى العقار تسجيل العقد موضوع التصرف العقارى بالشهر العقارى - وكذلك الحكم النهائى المتضمن صحة ونفاذ العقد الأبتدائى موضوع التصرف العقارى ، أو حكم ثبوت الملكية النهائى - وبدون ذلك التسجيل يبقى العقار على ملك المتصرف وليس المتصرف اليه - الى أن يتم التسجيل لذلك نناشد المسئولين سرعة خفض الرسوم النسبية المقرره على المشترى وجعلها رمزية لتجشيع الجميع على التسجيل.

طلب شهادة عقاريـــة

السيد / أمين مكتب الشهر العقارى :

مقدمة .... ومقيم .... أرجو أعطائى شهادة عقارية :

ضد السيد : .... بن .... بن ....

عن المدة من .... إلى ....

وذلك عن العقار الكائن بشارع .... رقم ...... ناحية ....

قسم ..... مديرية أو محافظة .... (أو الكائن بحوض ...... قطعة

ناحية .... قسم .... محافظة ...... إذا كان أرضا زراعيه) .

موضوع العقد المسجل رقم كذا ومستعد لسداد الرسم المقرر .

وتفضلوا بقبول فائق الأحترام ،،،

تحريراً فى / / ١٩ مقدمة لسيادتكم

من أختصاصات العضو الفنى الهامة :

بحث أصـــل الملكيــة

(ســندهــا) (م٢٣ق ١١٤/١٩٩٤)

يقبل لإثبات أصل الملكية أحد الآتى :

١ ـ عقد أو حكم نهائى مسجل .

٢ ـ وصية محررة قبل أنشاء الشهر العقارى فى ١٩٤٧/١/١ .

٣ ـ العقد الأبتدائى ثابت التاريخ بالمحاكم المختلطة والوطنية قبل عام١٩٢٤.

٤ ـ المحررات السابقة على عام ١٩٢٤ إذا سبق الاخذ بها فى محررات مشهرة قبل العمل بأحكام الشهر العقارى فى ١٩٤٧/١/١ أو نقل التكليف ثم بمقضاها لمن صدرت لصالحة . وذلك كلة بشرط عدم تعارضها مع مستندات الملك الحقيقى (ويستثنى) مما سبق يقبل للشهر المحررات الموثقة أو المصدق عليها الصادر بشأنها أحكام صحة التعاقد أو التوقيع قبل العمل بأحكام ق تنظيم الشهر العقارى وكانت تستند فى أثبات اصل ملكيتها لمحرر عرفي سابق على عام ١٩٢٤ فاذا كان اصل الملكية لا يستند الى أحد المحررات سالفة الأشارة فانه (طبقا م٢٣مكرر ق ١٩٤٦/١١٤ أن طلب الشأن أسناد الملكية لوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية فعلى المأمورية التحقق من توافر شروطها طبقا لاحكام القانونى المدنى ثم تحيل الطلب الى (مكتب الشهر) مشفوعا برأيها

أثبـــات أصـل الملكيـــة

(م٢٣ق١٩٤٦/١١٤ ، م١٢٤ تعليمـات شهر ٩٣)

بنـــد ٩٧ : يثبت أصـل الملكيـة بأحـد المحـررات الآتيـة :

١ ـ المحـررات المشهرة (أى التى سبق شـهرها) .

٢ ـ الوصـايا المحرره قبل ١٩٤٧/١/١ .

٣ ـ العـقـود ثابتـه الـتـاريخ قـبل عـام ١٩٢٤ من غـير طريق وجود توقـيـع أو خـتم لانســان توفى .

٤ ـ المحـررات المؤرخـة قـبل عـام ١٩٢٤ وسبق الأخـذ بهـا فى (مـحـررات مشـهـرة) (قـبل) العمل بأحكام قانون الشهر العقارى فى ١٩٤٧/١/١ ، أو نقل التمويل أو التكليف بموجبها فى البلدية أو الضرائب العقارية للصادر لصالحة فيها .

ويشـترط للأخـذ بما سـبق كل (عـدم تعارض هـذه المحـررات مع مـسـتندات المالك الحقيقى) .

ويستثنى مما سبق : يقبل للشـهر (المحـررات الموثقة رسميا أو المصدق على التوقيعات فيها أمام الموثق) أو التـى صدر بشأنها أحكام صحـة تعاقد أو التوقيع قبل ١٩٤٧/١/١ وكانت تستند فى اثبات أصل الملكية فيها لمحرر عرفى مؤرخ قبل عام ١٩٢٤ .

بنـــد ٩٨ : **أحـوال بحث الملكيــة فى مأموريـات الشهر العقــارى :**

(م٢٢ ق ١٩٤٦/١١٤ الخـاص بتنظـيم الشــهر :

١ ـ أحكام صحة التعاقد (عقود بيع أبتدائى) .

٢ ـ الاشهادات (العقود الرسمية والوقف والوصية) .

٣ ـ العقود الرضائية) بيع ـ هبة ـ بدل ـ رهن ـ أختصاص) **ونرى وجوب** النص فى تنبيهات نزع الملكية التى لا تبحث فيها الملكية ضرورة ذكر القطعة والعقد المسجل الخاص بالعقار الذى نزعت ملكيته .

بنـــــد ٩٩ : مالا يبحث فيه ملكية أو تمويل :

١ - الأنـذار - والدعـاوى (م٢٠٩ تعليمات شهر ٩٣) والمحـاضر والأوامـر (باستثنـاء أمر الأختصـاص) فتبحـث الملكيـة فيـه أما التنبيهـات (والتى هى بمثابة إنـذار) فلا يبحث فيها ملكية (م٢٧٠ تعليمات شهر٩٣) .

٢ - زوائد التنظيم .

٣ - الشهر بطريق (الأيداع فى السجل الشخصى) ولا يوجد هذا النظام فى السجل العينى الذى لا يعرف سوى طريقين (القيد والقيد المؤقت) .

٤ - تجديد قائمة قيد الرهن ، أما تجديد قيد حق الأختصاص فتبحث بتقديم مكلفة من الضرائب العقارية أو شهادة عقارية من مكتب الشهر المختص (م٢٠٥ تعليمات شهر ٩٣) .

٥ - أشهار تركة شاغرة لصالح بيت المال (بنك ناصر الأجتماعى) (م٣٦٢ تعليمات شهر ٩٣) .

٦ - عقد الأستبدال وقائمته الصادرتين من هيئة الأوقاف(م ١٦٧ تعليمات شهر٩٣) .

٧ - نزع الملكية للمنفعة العامة لصالح المحافظة .

٨ - أمر حجز إدارى تحفظى (لعدم مرورها بمرحلتى الطلبات والمشروعات كما لا يطبق فيها قواعد التعارض (م٣٠٩ ، ٣١٠ تعليمات شهر ٩٣) .

٩ - محضر حجز عقارى إدارى .

١٠ - إلغاء قائمة الشهر .

١١ - طلبات الحلول فى حق إمتياز المقاولين والمهندسين (فنى ٢/٥٠) .

١٢ - حكم مرسى المزاد الجبرى(م ٢٣٥ تعليمات شهر ٩٣) أما أحكام البيع النهائية الصادرة فى بيع عقار المفلس و عديم الأهلية والغائب وبيع العقار لعدم إمكان قسمته والبيع الأختيارى (البيع بالممارسة) فتبحث فيه الملكية (م٢٣٧ تعليمات شهر ٩٣) ومثال للبيع بالممارسة:

(أ) الأراضى المشغولة بواضعى اليد التابعة للقوات المسلحة (والمذاع بالمنشور الفنى ١٩٩٢/١٠) .

(ب) الحكم الصادر فى دعوى إسترداد الحصة الشائعة المرفوعة من أحد الشركاء على الشيوع(طبقا م ٨٣٣ مدنى) .

١٣ ـ طلبات شهر قروض جمعية التعاون الأسكانى التى يكون موضوعها (قرض ومقاولة وحلول) تراجع دون بحث ملكية وينوه بذلك بمشروع المحرر (م٤٧٢ تعليمات شهر ١٩٩٣) فنى ١٩٥٥/٢٩/ فقرة ٤ فنى ١٩٦٥/٢ .

١٤ ـ شهر طلبات قسمة الأوقاف بشرط (إعلانها) (م ٣، ١٥، ق ٥٥/ ٢٦٠ تعليمات شهر ٩٣) .

من أختصاصات العضو الفنى الهامة

بحث : التكليف والتمويل في البلدية والضرائب العقارية

بند ٩٩ مكرر(م ٤٩ ق ١٩٤٦/١١٤):

يجب أن يرفق بالطلب :

١ ـ ....

٢ ـ ....

٣ ـ (كشف رسمى)عن عقارات المورث مستخرجة من دفاتر التكليف[1] وضريبة العقارات المبينة ، ويلاحظ أنه قرينة بسيطة على الملكية) .

م٨ من اللائحة التنفذية لقانون ١٩٤٦/١١٤ بـ

يتولى قلم المكتب المساحى الهندسى

١ ـ معاينة العقار . ٢ ـ تطبيق سند الملكية .

٣ ـ فحص المكلفات [2] لتعيين التكليف الواجب النقل منه) .

---

(١) وإكتفى الكتاب الدورى زقم ١٩٩٥/٨٩ بتقديم كشف رسمى من (دفاتر الجرد) فى حالة عدم وجود (دفاتر مكلفات) لعدم إعدادها بعد وذلك فى حالة التعامل على عقارات مبنية أو شقق وذلك متى كان مالك الارض هو نفسة المتصرف الوارد اسمه بدفتر الجرد وبالنسبة للأطيان الزراعية يلزم تقديم كشف رسمى من واقع (دفتر التكليف) .

(٢) ملحوظة : اللائحة التنفيذية م ٨ منها قالت بأن فحص المكفات يقع على عاتق المكتب المساحى الهندسى ونرى أنه يجب مراعاة النظر فى ذلك لأن رقم العوايد يختلف عن رقم التنظيم الخاص بالمساحة فرقم العوايد أو الشياخة أو المالك يتغير فى البلدية أو الضرائب العقارية كل (عشر سنوات) وإنما يقع الربط على عاتق العضو الفنى بالمأمورية فليزم أن ينوه بالتكليف إلى الرقم السابق فى سنة تسجيل سند الملكية للربط .

ولكن ليس معنى فحص المكتب الهندسي للمكلفات إعفاء العضو الفني من بحث التكليف - بالعكس - فان من أهم أعمال العضو الفني هو بحث التكليف الى جانب بحث الملكية ومراجعة البحث الهندسي الوارد بظهر كشف التحديد المساحي فليزم في التمويل أن يرد التمويل باسم المتصرف فإذا لم ينفذ سند الملكية بسجلات البلدية أو الضرائب العقارية يطالب صاحب الشأن بتنفيذه وأن يذكر وصف العقار وأن تكون الحصص إذا تعدد المتصرف إليهم تعطى ٢٤ط وأن يتم ربط العقار بالرقم الوارد بسنة تسجيل سند الملكية (للمطابقة) مع ذكر صافى القيمة الإيجارية السنوية للعقار لتقدير (الرسم النسبى للمشترى) بناء عليه.

شهادات التكليف ومأمورية الضرائب العقارية

بنـــد ١٠١ : اختصاصاتها :

(١) مكلفه (أو كشف رسمي من السجلات) بالاطيان الزراعية أو المباني بموجب طلب مقدم باسم/ ....

السيد الأستاذ/ مدير عام الضرائب العقارية :

تحية طيبة وبعد

برجاء التكرم بأستخراج كشف رسمي من واقع دفتر المكلفات

باسم/ .... عن عقار حوض.............. قطعة .... ناحية ....

قسم............ محافظة............ عن المدة من .... حتى ....

مع بيان الضريبة السنوية وذلك لتقديمها للشهر العقارى ....

ومستعد لسداد الرسم المقرر

وتفضلو بقبول فائق الأحترم

مقدمه لسيادتكم

٢ ـ نقل التكليف أو التمويل بموجب طلب مستوفى الدمغة مرفق معه صورة رسمية من العقد المسجل سند ملكية الصادر لصالحة التصرف بالمحرر، ولا ترد هذه الصوره بعد تمام نقل التكليف وانما تحفظ بالملف فى الأرشيف

البلديـــة والأحيـــاء

بنـــد ١٠١ : اختصاصاتها المرتبطة بالتسجيلات العقارية :

١ ـ استخراج شهادات التمويل والمشتملات (١) .

٢ ـ نقل التمويل بأسم الصادر لصالحة (٢) (٣) التصرف بالعقد المسجل سند الملكية وتنفيذه ويكون ذلك بموجب طلب لمدير عام إيرادات الحى المختص مستوفى الدمغة مرفق معه صورة رسمية من سند الملكية (أو صورة ضوئية مستوفاه الدمغة بعد مطابقتها على الأصل بواسطة معاون البلدية) مع ملاحظة أنه إذا كان قد مر على سند الملكية أكثر من ١٥ عام يطلب شهادة سلبية من مكتب الشهر العقارى (قلم الشهادات العقارية) ضد الصادر لصالحة التصرف بالمحرر المشهر (سند الملكية)

---

(١) يكون طالب الحصول على شهادة تمويل لتقديمها للشهر العقارى كالآتى :

السيد الأستاذ / مدير عام إيرادات حى .... تحية طيبة وبعد ....

برجاء التكرم بأستخراج شهادة تمويل أو مشتملات عن العقار (أو الشقة رقم.... بالدور.... باسم رقم .. شياخة .... قسم .... الكائن .... مبين بها الآتى التمويل الحالى والوصف الحالى للعقار وصافى القيمة الايجارية للعقار والضريبة السنوية ورقم العقار (الوارد بسند الملكية) وذلك لتقديمها للشهر العقارى.

(١) ، (٢) يلاحظ أنه عند نقل التمويل أو طلب شهادة تمويل أو مشتملات بالبلدية يوجد رقم شياخة (بالسجلات) وهذا الرقم يتغير كل (عشر سنوات) ويختلف عن رقم التنظيم الموجود بخرائط المساحة والمكتب الهندسى والتنظيم ـلأنه خاص بايرادات (العوايد) أما رقم التنظيم فغالبا ثابت لا يتغير .

(٣) يكون طلب نقل التمويل كالآتى :

السيد الأستاذ/ مدير عام ايرادات حى

بعد التحية

مقدمة لسيادتكم .... ومقيم ....

برجاء نقل تمويل العقار (يذكر رقم الشياخة بسجل البلدية الحالى) شياخة...... قسم باسم الصادر لصالحة العقد المسجل رقم......... (.......) ... وهو السيد/ ......ومرفق صورة رسمية (أو ضوئية من ذلك العقد واذا كان الصادر لصالحه العقد عدة شركاء على الشيوع يذكر اسماء كل منهم وحصته مشاعا فى العقار .

وتفضلوا بقبول فائق الأحترام　　　　　　مقدمة لسيادتكم

مع ملاحظة إنه إذا كان سند الملكية المراد تنفيذه أرض ومبانى لا يطلب شئ آخر إذا كان سند الملكية أرض وكان وصف العقار العام الحالى منزل أو عمارة مكونه من عدة أدوار فيطلب صوره من ترخيص مبانى بعد مطابقتها على الأصل + إيصال مياه - إيصال كهرباء.

٣ - أعطاء خط التنظيم المار أمام العقار إذا كان العقار مبنى حديث وعمل له أرتداد (ضوابع تنظيم داخلة فى سعة الشارع) ويكون بطلب مستوفى الدمغة مرفق معه لوحتان مساحيتان مستوفاة الدمغة الهندسية ومعتمدة من مهندس نقابى وصورة رسمية من العقد المسجل سند الملكية .

٤ – طلب فرز عوايد الشقة بعد تسجيلها ونقل تمويلها لسداد العوايد الخاصة بها .

٥ - إصدار رخص المبانى لمن يريد البناء يكون ذلك بطلب لجهة التنظيم بالبلدية مستوفى الدمغة ومرفق معه لوحتان مساحتان مستوفيتان الدمغة الهندسية ومعتمدة من مهندس نقابى وصورة رسمية من العقد المسجل مسند الملكية والرسومات الهندسية .

بنـــــد ١٠٢ : شهادة التمويل أو المشتملات الصادرة من البلدية : أهميتها

اذا كان التعامل اشهار حق أرث يطالب بالوصف فى سنة وفاة المورث الى جانب الوصف الحالى لمعرفة حدوث تغيير فى شكل الميراث من عدمة وأهمية ذلك تظهر فى أنه اذا تبين حدوث تغيير فى شكل الميرات يحصل عنه ضريبة تصرفات عقارية (٢,٥ ٪ على المتصرف) .

٢ - تصدر بيان الممول بأسمة(المبانى) ووصفها الحالى من حيث عدد الأدوار وبيان الوصف سنة تسجيل سنة الملكية لمعرفة المستجدات ولمطابقة الوصف الوارد بها بالوصف الوارد بكشف التحديد المساحى ومعرفة المستجدات التالية لتاريخ ١٩٩٢/٦/٢ وهو تاريخ العمل بقانون توجية وتنظيم اعمال البناء وبيان رقم العقار (فى حالة مرور أكثر من عشر سنوات على تسجيل سند الملكية) للربط وبيان صافى القيمة الإيجارية السنوية للعقار ككل أو الشقة اذا كان موضوع التعامل شقة مفرزه وذلك لإمكان تقدير الرسم النسبى المستحق على المشترى أو الصادر لصالحة

التصرف فى موضوع التعامل فى الطلب المقدم لمأمورية الشهر وإذا كان سند الملكية قد مر عليه أكثر من عشر سنوات (تلك المدة التى يتم فيها تغيير رقم الشياخة) يطالب بالربط برقم العقار فى السنة التى تم فيها تسجيل سند الملكية .

بنـــــد ١٠٣ مدتها :

(سنة) ينتهى مفعولها بعدها مع ملاحظة أنه اذا كانت الشهادة قد قدمت مع الطالب فيستمر العمل بها ما دام أن الطلب لم يسقط .ولكن اذا كان الطلب قد سقط ففى هذه الحالة يطالب بشهادة جديدة ، ويمكن الإستفادة بالشهادة فى حالة قرب سقوطها اذا عمل امتداد للطلب فيعفى صاحب الشأن من تقديم شهادة جديدة .

بنـــــد ١٠٤ : كيفية أستخراج الشهادة السابق الإشارة اليها :

طلب باسم / مراقب الربط بالبلدية أو مدير عام الإيرادات .

ويذكر أسم الطالب وعنوانه ويطلب استخراج شهادة عن العقار أو الشقة محل التعامل مدون بها اسم الممول الحالى والوصف الحالى الى جانب الوصف حسب الأحوال المقدم عنها الطلب وصافى القيمة الإيجارية السنوية للعقار أو الشقة موضوع التعامل ـ ورقم العقار (للربط) اذا كان سند الملكية مسجل منذ اكثر من عشرة أعوام (حيث أن رقم الربط الخاص بالشياخة يتغير كل عشر سنوات) ويسدد رسمة .

بنـــــد ١٠٥ : نقل التمويل بالبلدية (والتكليف بالضرائب العقارية) :

إذا كان سند الملكية ـ الصادر لصالحة التصرف فيه ـ غير منقد بسجلات البلدية يقدم على طلب نقل التمويل أو التكليف بالبلدية أو الضرائب العقارية لتنفيذ سند الملكية المسجل المختوم (بناقل للتكليف) ويسدد الدمغة ويرفق معه صورة رسمية من سند الملكية ـ أو صورة ضوئية منه بعد مطابقتها على الصورة الرسمية ـ مستوفاه الدمغة ـ وإذا كان سند الملكية مسجل مند أكثر من ١٥ سنة يطالب بتقديم (شهادة سلبية) من (قسم الشهادات العقارية) بمكتب الشهر المختص ، ويلاحظ أنه اذا كان سند الملكية أرص ثم استجد مبانى بعد التسجيل يطالب برخصة مبانى :

بنـــــد ١٠٦ : فرز عوايد الشقة :

فى حالة تسجيل الشقة المفرزة يعمل لها أولا طعن نقل تمويل أو تكليف باسم الصادر لصالحة التصرف بالعقد المسجل ثم يقدم بعد ذلك على طلب فرز عوايد الشقة يرفق معه صوره من العقد المسجل بند الملكية .

ملحوظة : المنافع الواردة بكشف التحديد المساحى الذى يقوم بعمله المكتب الهندسى المساحى التابع للمأمورية بعد تقديم طلب الشهر وسداد حوالة تكاليف اعمال مساحية باسم / مدير مديرية المساحة المختصة. لا ترد عملا فى شها دة المشتملات.

قــــواعـــــد

حق مصلحة الشهر العقارى فى المفاضلة بين المحررات المشهرة

١ - لا يكفى للتفضيل وجود عقد مشهر وانما يجب أن يكون التصرف صادر من (مالك حقيقى) .

٢ - إذا تبين أن المحررين سبق شهرهما وصادرين من متصرف واحد يلزم استصداد حكم ببطلان العقد اللاحق طبقا م ٢٣ ق ١٩٨١/١٣٦ ولو كان المحرر الباطل أسبق الى التسجيل ، وقد تواترت أحكام محكمة النقض أخيراً على ذلك (طعن مدنى ٥٥/٧٣٨ق جلسة ١٩٨٨/٥/١١ طعن مدنى ٥٨/٣٤٣ ق جلسة ١٩٩٣/٤/١٨) وقد حسم الموضوع بحكم المحكمة الدستورية العليا نقض ١٢/٢٢ قضائية دستورية جلسة١٩٩٤/١/١ (١) .

٣ - اذا تبين سبق شهر المحررين المتعارضين عن عقار واحد وأنهما صادرين من شخصين مختلفين عن نفس العقار، يعتد بالعقد الصادر من مالك حقيقى عن طريق (تسلسل التصرفات) وصولا للمالك الحقيقى ، فالعقد الثابت التريخ قبل ١٩٢٤ قاصر على أطرافة ولا يحتج به على الغير الذى ليس طرفاً فيها والذى أنتقل اليه الحق من البائع الاصلى بموجب محرر تم شهرة .(طعن مدنى جلسة ١٩٥٠/٥/١١)

واذا تصرف المورث فى عقار ثم تصرف فيه الوارث مرة أخرى فالعبرة فى انتقال الملكية بمن سجل عقده أولا لأن هذا العقد هو الذى يكون صادر من مالك حقيقى (طعن مدنى جلسة (١٩٥٦/٦/٢٨) .

حكم المحكمة الأدارية العليا فى الطعن ٢٦٤٤ /٢٩ ق .

(لمصلحة لشهر العقارى حق المفاضلة بين المحررات والاعتداد بالمحرر الصادر من صاحب الحق الحقيقى دون غيره من المحررات ولو كانت مشهره) .

---

(١) نشر بالجريدة الرسمية العدد ٣ تابع بتريخ ١٩٩٤/١/٢٠ .

العقد ثابت التاريخ قبل عام ١٩٢٤ [1]

كاثبات لأصل الملكية

(منشور فني ٥ / ١٩٦٣ ، م ١٢٧ -١٣٤ تعليمات شهر ١٩٩٣)

(م٢٣ ق ١١٤ / ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقاري)

بنـــد ١٠٨ شــروطة :

(١) أن يكون ثابت التاريخ قبل عام ١٩٢٤-(م٢٣/٣ق ١١٤/ ١٩٤٦)

(٢) أن يكون ثبوت التاريخ :

أ ـ أما لعقد ابتدائي لا يوجد به توقيع أو ختم لمتوفى (م٢٣/ ٣ق ١١٤/ ١٩٤٦)

ب ـ أو عقد إبتدائي سبق الاخذ به في محرر مشهر قبل عام ١٩٤٧ ، أو نقل التمويل بمقتضاها للصادر لصالحه ذلك العقد (م٢٧/٤ق١١٤/١٩٤٦)

(٣) عدم تعارضها مع مستندات المالك الحقيقي (م ٢٣ / ٤ فقرة ٢ ق ١١٤ / ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقاري)

(٤) وجوب (إنطباقة على العقار محل التصرف ، فإذا كان مسجل قبل عام ١٩٢٤ وتعذر تطبيقه لخلوه من الحدود يؤخذ به كمستند تمليك ، بعد عمل (محضر تحقيق بالطبيعة) (م ١٣٤ تعليمات شهر ٩٣)

بنـد ١٠٩ شرطي قبوله كسند لأثبات أصل الملكية : (م ١٢٧ تعليمات شهر ٩٣)

(١) التحقق من صحة بيانات اثبات التاريخ .

(٢) التحقق من صحة البيانات الخاصة بصحة العقد .

الشرط الأول : التحقق من صحة بيانات اثبات التاريخ (م ١٢٩ تعليمات شهر ٩٣)

ويكون بتقديم (أصل) العقد ثابت التاريخ (وصورة منه) منسوخة علي الورق الأزرق المدموغ تلحق بمشروع المحرر عند حصول الطلب علي (مقبول للشهر) والأصل يرفق عند شهره ويحفظ بقسم محفوظات مكتب الشهر المختص

---

(١) إنظر المسجل (٢٤٠ / ١٩٩٥ إسكندرية) والذي قمنا بإجراءات تسجيلة بالعقار الواقع بمنطقة سوتر أمام كلية حقوق إسكندرية قسم شرقي إسكندرية .

إلى جانب تقديم شهادة رسمية من واقع دفتر إثبات التاريخ المحفوظ بقسم محفوظات مكتب الشهر إذاكان العقد صادرا من قلم رهون المحاكم المختلطة أو المحفوظ بدار المحفوظات العامة بحي القلعة بمدينة القاهرة (من واقع السجل ٢٠٥ مكرر مبين بها رقم المخزن والعين والرقم المسلسل للحفظ) وذلك إذا كانت صادرة من المحاكم الوطنية. ويلزم ترجمة الشهادة وتوقيعها من محام نقابي وإعتماد توقيعه من نقابة المحامين .

ويلاحظ أنه لا يغنى عن (أصل) العقد ثابت التاريخ تقديم (شهادة) من دفتر اثبات التاريخ أو عمل محضر تحقيق بالطبيعة (م ١٢٨ تعليمات شهر ٩٣)

مع مراعاه أنه إذا كان ذلك (الأصل) قد سبق أرفاقه بمحرر مشهر أو أودع بمكتب الشهر فيكتفي بتقديم (صورة رسمية من أصل المحرر) أو (محضر الإيداع) .

الشـــرط الثـانـــي : التحقق من صحة بيانات العقد (م ١٣٠ تعليمات شهر ٩٣)

ويكون ذلك بالإلتزام بسلوك أمرين هما :

(أ) تطبيق العقد ثابت التاريخ على الطبيعة : وبيان مسطح العقار والناحية والقسم والحوض والقطعة والأطوال والحدود والأوصاف واسماء الملاك المجاورين (بمعرفة المراجع المساحى الهندسى) .

(ب) عمل محضر تحقيق بالطبيعة (للناحية) وسؤال المتعاقدين والملاك المجاورين وكبار السن ومندوب الشياخة (أو شيخ الحارة) والملاك الأصليين أو ورثتهم على العقار الوارد به من وقت صدور العقد حتى قيام العضو الفنى والمراجع الهندسى بعمل المحضر (م١٣١ تعليمات شهر ٩٣) .

مطابقة ذلك كله بالوارد بمراجع المأمورية ، ودفاتر المكلفات ويستثنى من (المطابقة الاخيرة) العقود ثابته التاريخ ، والتى سبق الأخذ بها فى محررات مشهرة[1] .

---

(١) وقد أصدرت مصلحة الشهر العقارى (المنشور الفنى ١٩٩٥/٨) واوجبت الامتناع عن أعطاء صور من المحررات ثابتة التاريخ (قبل) عام ١٩٢٤ ميلاديا من غير طريق وجود توقيع أو ختم لانسان توفى مالم تكون اصولها قد سبق ارفاقها فى محررات تم شهرها أو سبق ايداعها حسبما نصت عليه (م١٢٨ تعليمات شهر ٩٣)

ويتم الأرشاد عن العقار : بمعرفة (صاحب الشأن) ويتحقق (المرجع الهندسى) من عقار التعامل عن طريق : مراجع المأمورية - كشف التحديد صورة الطلب - شهادة المشتملات أو التمويل أو المكلفة الصادرة من البلدية أو الضرائب العقارية - العقد ثابت التاريخ (م١٣١ تعليمات شهر ٩٣) .

وبعد تمام ذلك : يعرض الامر على مكتب الشهر للبحث والموافقة ولكن بدون (لجنة ثلاثية) كما هو الحال فى اسناد الملكية بوضع اليد المدة الطويلة وأنما يعرض الأمر على الأمين المساعد بمكتب الشهر والمشرف على المأمورية المقد م اليها الطلب .

بنـــــــد ١١٠ : وفيما يلى أحكام محكمة النقض بخصوص العقد ثابت التاريخ:

١ - العقود ثابتة التاريخ قبل ١٩٢٤/١/١ تظل خاضعة لاحكام القوانين السارية عليها طبقا م ١٤ ق التسجيل رقم ١٩٢٣/١٨ وطبقا لنص م ٢٦٦ ، ٢٧٠ مدنى (قديم) (طعن٢٢٧ /٣٤ ق جلسة ١٩٦٨/٥/٧) .

٢ - أن ورود المحرر العرفى - فى محرر آخر ثابت التاريخ من شأنه أن يجعله ثابت التاريخ من يوم ثبوت تاريخ المحرر الذى ورد فيه

، طعن ١٨/١٣٥ ق جلسة ١٩٥٠/٤/٦

٣ - المحررات ثابتة التاريخ (رسميا) قبل ١٩٢٤/١/١ وكذا الأحكام الصادرد قبل هذ التاريخ عدم سريان أحكام قانون تنظيم الشهر العقارى عليها الصادر برقم ١٩٤٦/١١٤ طبقا م ٥٤ منه (طعن ٤٣/٢٤٤ ق جلسة ١٩٨٢/١/٢٩).

بند ١١١ أوجة الخلاف بين العقد ثابت التاريخ واسناد الملكية بوضع اليد المدة الطويلة :

العقد ثابت التاريخ	اسناد الملكية بوضع اليد المدة الطويلة
١ ـ لا يسدد فيه رسم ١ ٪ من قيمة عقار التعامل.	١ ـ يسدد فيه رسم ١ ٪ من قيمة عقار التعامل.
٢ ـ لا يتم فيه النشر بالجرائد اليومية .	٢ ـ يتم فيه النشر بالجرائد اليومية
٣ ـ يطلب بشأنه (شهادة تصرفات عقارية) ضد المشترى من المالك الأصلى الذى باع بموجب عقد ابتدائى واثبت تاريخة بالمحكمة المختلطة أو الوطنية وتطلب من وقت اثبات التاريخ بتلك المحكمة حتى تاريخ فتح استمارة التغيير بالمكتب المساحى المتابع للمأمورية .	٣ ـ لا يطلب بشأنه شهادة تصرفات عقارية وذلك لعدم وجود عقود مسجلة .
٤ ـ يلزم أرفاق اصل عقد البيع الابتدائى الثابت التاريخ بالمحكمة وخاتمها وتنسخ صوره منه على الورق الا رزق المدفوع وتلحق بمشروع المحرر .	٤ ـ لا تتوافر تلك الحالة .
٥ ـ يلزم تقديم شهادة رسمية من واقع دفتر اثبات التاريخ من مكتب الشهر أو دار المحفوظات العامة مبين بها الأطراف والحصة والناهية والثمن وغير مذكور بها الحدود والأطوال والمسطح ، للتأكد من صحة عقد البيع الابتدائى ثابت التاريخ ولكن لا ترفق بمشروع المحرر عند شهره.	٥ ـ لا تتوافر تلك لحالة .
٦ – لا يعرض على اللجنة الثلاثية (كحالة اسناد الملكية بوضع اليد لمدة طويلة) وانما يعرض على الامين المساعد المشرف على المأمورية لبحثة والافادة بالموافقة من عدمة ، وتضمن رقم كتاب المكتب بالموافقة بخانة ملاحظات مشروع المحررر ، وترفق ترجمة الشهادة من واقع اثبات التاريخ معتمدة من محام ومصدق على توقيعة من نقابة المحامين .	٦ ـ يعرض على (اللجنة الثلاثية) بمكتب الشهر للبحث والموافقة عليه ، ويجب ارفاق صورة من قرار اللجنة مع مشروع المحرر عند شهره
٧ ـ لا يعمل محضر تحقيق بالطبيعة اذا تم الاخذ بالعقد ثابت تاريخة فى محرر سبق شهره .	٧ ـ لا تتوافر تلك الحالة

الحيـــــــازة
كسبب لكسب الملكية بالتقادم الطويل

(م ٩٦٨ مدنى)

(واقعة مادية) هى وضع اليد على العقار و السيطرة الفعلية عليه ويجوز أثباتها بكافة طرق الأثبات .

بنـــــد ١١٢ و لها طريقان : -

(١) أسناد الملكيـة بوضع اليـد المده الطويلة (١٥ سنه) بطلب يقـدم لمأمورية الشهر العقارى المختصة(م ٢٣ مكرر ق ١١٤ / ١٩٤٦) و م ١٤ مكرر من اللائحه التنفيذية ق ١١٤ / ١٩٤٦ . مع مـلاحظة أن هذا الطريق لايجوز في حالة إسناد الملكيةلوضع اليد بالنسبة للأراضي الفضاء .

(٢) رفع دعوى ثبوت ملكية أمام المحكمة المختصة

(و سوف نتكلم عنها فى باب الأحكام)

موقف الشريعة الإسلامية من وضع اليدالمدة الطويلة المكسبه للملكية :[١]

يجوز بشروط:

(١) إذا كان علي(مال مباح)ليس ملكا لأحد ، وبغير هذا الطريق لا يجوز اسناد الملكية لوضع اليد مهما طالت المدة ، كما لا يعد ترك المطالبة بالحق مدة طويلة مسقط لذلك الحق الذى لا يزول بالتقادم فوضع اليد مهما طالت مدته لا يخول حقا ، وكل ما هنا لك أن الشريعة الإسلامية جعلته سببا في منع سماع الدعوي عند الإنكار ويشـترط في هذه المدة ألا تقل عن ١٥ سنة بإسـتـثناء (الوقف والميراث) فيكون بمضي ٣٣ سنة .

(٢) وأن يكون(الحائز أجنبي)وليس شريك علي الشيوع .

(٣) عدم وجود(شهود)لمدعي الحق .

---

(١) أنظر الملكية ونظرية العقد فى الشريعة الإسلامية للإمام الشيخ محمد أبو زهرة ص ١٤٦ .(دار الفكر العربى) .

(٤) أن تكون مدة الحيازة ١٠ سنوات علي الأقل لقوله عليه السلام « من حاز شيئا عشر سنين فهو له » (١)

بنـــد ١١٢ مكرر أهم ما يجب مراعاته عند بحث الملكية بالحيازة بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية :

١ - عدم وجود مسجلات .

٢ ـ ألا يكون وضع اليد متعلق بـ (أرض قضاء) .

٣ ـ عدم وجود منازعات من أي فرد أو جهة كانت (كإنذارات أو دعاوى وغيرها) .

وذلك لإثبات أن الحيازة تمت هادئة ومستقرة .

ويلزم كمستند لإثباتها كدليل الآتي :

١ ـ شهادة تمويل لمدة لا تقل عن ١٥ سنة باسم واضع اليد أو خلفة الخاص أو العام وبسداد العوايد باسمة حتى الآن في البلدية .

٢ ـ شهادة الشهود بتمام وضع يد الحائز أكثر من ١٥سنة وعدم وجود منازعات .

ويلاحظ أنه إذا كان موضوع الشهر (إشهار حكم صحة ونفاذ وصية أو عقد أبتدائى) وكان الموصى أو البائع مالك بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية وسنده (شهادة تمويل البلدية) أو مكلفة الضرائب العقارية (وسبق تسجيل (عريضة دعوى ذلك الحكم المراد تسجيلة) هنا لا يمكن القول بإستحالة التسجيل (لوجود مسجل) وذلك لأن المسجل خاص ومتعلق بصحيفة دعوى الحكم المراد تسجيلة وأنه بين نفس الأطراف والموضوع والسبب وليس خاص بملكية أفراد آخرين . فهو إذن لا يدخل في عداد المسجلات بالمعنى المقصود وقد أورد المنشور الفنى رقم ٢٥/٨٤ عدد قيام حالة التعارض في حالة وجود طلبان قائمان عن عقار التعامل (السابق واللاحق) كمثال إنذار الشفة ودعوى الشفعة) ما دام أن الطلبان بين نفس الأطراف وعن نفس الموضوع .

---

٢ انظر ابن عاصم في كتابه (تحفه الحكام) حيث قال :

والأجنبى أن يحز أصلا بحق — عشر سنين فالتملك إستحـق

وإنقطعت حجـة مدعيــة — مع الحضور عن خصام فيه

مشارإليه في كتاب المسائل الفقيه التى لا يعذر فيها بالجهل نظما للعلامه بهرام بن عبد العزيز ملحق مجلة الأزهر عدد ذي القعدة سنة ١٤١٦ هـ مارس ١٩٩٦ م ص ٦٦ .

إسناد الملكية لوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية (التقادم الطويل المكسب للملكية(١٥سنة)

(م٩٤٩ ـ ٩٨٤ مدنى . م ٢٣ مكرر ق ١٩٤٧/١١٤ معدلة ق ١٩٧٦/٢٥ الخاص بتنظيم الشهر العقارى ، م ١٤ مكرر من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٤٧/١١٤ قرار وزير العدل وقم ٧٦/٩٤٨ المعدل بالقرار ١٩٧٩/٣٠٠٣م١٣٥ – ١٣٩ تعليمات شهر١٩٩٣) .

بند ١١٣ القاعدة فى مراجعة أصل الملكيه: (١٣٥ تعليمات شهر٩٣) :

تقديم العقد المسجل سند الملكية + شهادة تمويل أو مشتملات أو كشف رسمى حالى من دفاتر التكليف فإذا كأن أصل الملكية لا يستند إلى أحد المحررت المنصوص عليها بمادة ٢٣ق ١٩٤٦/١١٤ (م١٢٤ تعليمات شهر ٩٣) وطلب صاحب الشأن إسنادة لوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية فعلى المأمورية تحقيق وضع اليد بالطبيعة للتثبت من مدى توافر شروطة وفقا لأحكام القانون المدنى ثم تحيل الطلب إلى مكتب الشهر مشفوعاً (برأيها) وتتولى (اللجنة الثلاثية) المُشكلة بمكتب الشهر من أمين المكتب رئيسا وعضوية أقدم أثنين من الأمناء المساعدين والأعضاء الفنين النظر فى الطلب والإعتراضات المقدمة بشأنة وتصدر قرارها (مسبب) بقبول الطلب أو رفضة .

بند ١١٤ إجراءات تحقيق وضع اليد (م ١٣٦ تعليمات شهر ٩٣ ، منشور فنى ٨١/٣ معدل بـ٨٦/٥ فنى ٩٢/٢٤) .

١ ـ طلب لمأمورية الشهر المختصة (يسدد رسمة) مرفقا معه (شهادة تمويل) بأسم واضع اليد أو ورثته لمدة ١٥ سنة سابقاً على تقديم الطلب مع مراعاه أن تقديم هذا المستند ليس ضرورى وأنما (لمجرد الأستئناس فقط) فإذا كان التكليف بأسم المتصرف يكتفى بالتحقق من ذلك بالرجوع للسجلات والمراجع المساحية ومصادر التكليف بمأموريات الضرائب العقارية وأثبات ذلك بمحضر وضع اليد .

٢ ـ لا يجوز أسناد الملكية لوضع اليد المدة الطويلة بالنسبة للعقارات والحقوق التى تكون محلا (لمحررات مشهرة أو مسجلة لصالح غير المتصرف أو تتعارض مع

ملكيته . ومع ذلك يجوز أسناد الملكية لوضع اليد للمتصرف الحالى إذا كان غير صاحب التكليف أو مورثة بشرط (إجراء محضر تحقيق وضع اليد بالطبيعة مع تتبع العلاقة التعاقدية التى تربط صاحب التكليف والمتصرف الحالى وإقرار أطراف هذه العلاقة بوجود هذه الرابطه)، على أنه إذا تبين من البحث الهندسى ومن واقع مراجع المأمورية والمساحة أن على عقار التعامل(عقد مسجل) ففى هذه الحالة لابد من أن يشمل محضر تحقيق وضع اليد بالطبيعة سؤال الصادر لصالحة العقد المسجل أو ورثته من بعده فإن أقروا بوجود هذا العقد المسجل فعلا وأن المورث قد تصرفوا لواضع اليد الحالى أو مورثة بعقد عرفى غير مسجل فيجب شهر هذه الحلقة العرفية إذا كانت تتخلل مدة وضع اليد المدة الطويلة فإذا كانت سابقة عليها فعلا داعى لتسجيلها (منشور فنى ١٩٨٦/٥) .(١) (٢)

ويراعى فى الحالات التى يكون التكليف فيها بأسم مورث المتصرف يمكن اسناد الملكية لوضع اليد لهذا المورث بشرط (شهر حق الارث) عند تصرف أحد الورثة مع ملاحظة أنه اذا كانت ملكية المتصرف أو مورثة تستند لأحد المحررات الواردة بمادة ٢٣ق ١٩٤٦/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر العقارى (وتعذر تقديم) أحد هذه المحررات . ففى هذه الحالة يجوز اسناد الملكية لوضع اليد .

ويراعى أنه فى جميع الاحوال يجب المطالبة بالتكليف الحالى اعمالا لبند ٥ من م ٢٢ق ١٩٤٦/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر العقارى ،ويعتبر من القرائن المؤيدة

---

(١) وأوردت م ١٧٦ تعليمات شهر ٩٣ أنه مع عدم الإخلال بأحكام م ١٣٥ تعليمات شهر ٩٣ إذا ظهر خلاف بين وارد المكلفة وحالة وضع اليد بالطبيعة سواء فى (المسطح أو الحوض) يعمل بحث لمعرفة سببه وتطبيق سند الملكية أو غيره وأخذ أقوال الملاك وأصحاب التكليف لمعرفة أساس ذلك وعرض نتيجة البحث على مكتب الشهر للبت فيه ويلاحظ أن ذلك لا ينطبق فى حالة حكم ثبوت ملكية الذى أستندت فيه المحكمة على تقرير الخبير وأقر به ،وبنهائيته اصبح ملزما لاطرافه ويتعين تنفيذه اعمالا لمبدأ حجية الاحكام وقدسيتها طبقا م١٠١ من قانون الاثبات ويلاحظ أن ذلك لا ينطبق فى حالة حكم ثبوت ملكية الذى أستندت فيه المحكمة على تقرير الخبير وأقرته وبنهائيته أصبح ملزما لأطرافة وتعين تنفيذه إعمالا لمبدأ حجية الأحكام وقدسيتها طبقا م ١٠١ ق ٦٨/٢٥ الخاص بالاثبات بعد أن حاز قوة لأمر المقضى فيها .

(٢) وتقضى م ١٤٠ تعليمات شهر ٩٣ بعدم جواز إسناد الملكية بوضع اليد إذا كانت إجراءات بحث ملكية وتحقيق وضع اليد قد تمت قبل ١٩٧٦/٥/١ (وهو تاريخ العمل بقانون ١٩٧٦/٢٥ بتنظيم الشهر والمعدل لقانون ١٩٤٦/١١٤ وأثبتت هذه الأجراءات بمحررات مشهرة قبل ١٩٧٦/٥/١ .

لوضع اليد ورود العقار فى دفتر المساحة الحديثة باسم المتصرف أو سلفة (يراجع منشور فنى ١٩٨١/٣) (فنى ٩٤/٢ ترخيص البناء قرينة على ثبوت ملكية المبانى للصادر باسمة الترخيص م ٢١/١ق ١٩٦٤/٧٠ الخاص برسوم الشهر) .

٣ ـ موافقة جهاز حماية املاك الدولة على التعامل وانه (لايقع) ضمن املاك الدولة حتى يمكن السير فى اجراءات التسجيل ويكون بخطاب موجه من مأمورية الشهر العقارى المختصة الى جهاز حماية املاك الدولة بالافادة عما اذا كان عقار التعامل يخضع لاملاك الدولة من عدمة .

٤ ـ افادة المراجع الهندسى على كشف التحديد المساحى ببحثة الهندسى بعدم وجود مسجلات ملكية على عقار التعامل ويجب أن يكون البحث الهندسى مند نشأة المراجع المساحية لعقار التعامل وعلى المراجع الهندسى بالمأمورية اثبات جميع البيانات الواردة بالمراجع المساحية سواء كانت دفاتر مساحية حديثة أو قديمة أو خرائط ليعطى البحث الهندسى صورة واضحة عن أصل الملكية ويدونها بالمحضر الذى تجرية المأمورية .

٥ ـ بعد استيفاء المستندات يعرض الطلب على الامين المساعد المشرف على المأمورية فاذا (وافق) يحصل من الطلب رسم نسبى قدرة (١٪) من قيمة العقار موضوع الطلب بناء على صافى القيمة الايجارية للعقار من واقع شهادة التمويل أو المشتملات المقدمة والمستخرجة من البلدية التابع لها عقار التعامل وبعد سداد الرسم يرفق ايصال السداد (الازرق) بملف الطلب .

٦ ـ يتم النشر فى الجرائد اليومية المتداولة على مستوى الجمهورية (ولا يجوز النشر فى الجرائد الاسبوعية ضمانا لسلامة وجدية الأجراءات وحماية لحقوق الغير الذى يكون له حق على العقار موضوع أسناد الملكية لوضع اليد (فنى ٩٢/٢٤) ويكون ذلك بموجب خطاب من مأمورية الشهر المختصة موجة الى مدير الجريدة المنوط بها الاعلان ويعطى لصاحب الشأن الذى يسلمة بدوره لمدير الجريدة وهو عبارة عن أعلان فى الجريدة يتضمن موضوع طلب الشهر وتحديد العقار واسم المتصرف وسلطته وموعد اجراء المعاينة وأن على من يعترض التقدم بمستنداته للمأمورية خلال ١٥ يوم من تاريخ النشر ويراعى أن يكون النشر قبل يوم المعاينة على الطبيعة بـ١٥ يوم على الاقل ، وبعد تمام النشر ترفق نسخة من الجريدة المنشور بها الاعلان ضمن

المستندات المقدمة (وذلك طبقا لمادة ٢/١٣٦ تعليمات شهر ٩٣).
٧- لكل ذى مصلحة (حق الإعتراض) على إسناد الملكية بطريقة وضع اليد المدة الطويلة ويقدم إعتراضة (مشفوعابالمستندات المؤيدة) وذلك إلى المأمورية المختصة خلال ١٥ يوم من تاريخ النشر .
٨- فى اليوم المحدد للمعاينة على الطبيعة المذكور بالجريدة اليومية يقوم (العضو الفنى المختص) وبصحبته) (المراجع الهندسى التابع للمأمورية) بالإنتقال لموقع العقار (موضوع الملكية بوضع اليد) لتحقيق وضع اليد ، ومدته ، و سببه، ومدى إستكمال شروطه وفقا لأحكام القانون المدنى . ويجب أن يتضمن محضرالتحقيق (بيان مفصل) عن العقار محل الطلب وأوصافه ومشتملاته طبقا لحالته فى الطبيعة وما أدرج بسجلات المساحة المعمول بها قرينة بخصوص الملكية ووضع اليد والتكليف وكذلك أقوال المتعاقدين وأصحاب التكليف وورثتهم وجيران العقار والحائزين له والمعترضين ويوقع الجميع على المحضروإذا إمتنع أحدهم عن التوقيع يثبت ذلك بالمحضر مع بيان سبب إمتناعه . ويلاحظ أنه إذا سقط طلب الشهرالخاص بوضع اليد ولم يستكمل بالمحضرشهادة أحد الملاك فإنه يقتصرعند التجديد على إستكمال شهادة المالك الذى لم يناقش لأن ذلك لا يعدو سوى إستكمال إستيفاء إجراء ناقص لأن م ١٤مكررمن اللائحة التنفيذية لقانون الشهر ١١٤ / ١٩٤٦ لم تشترط إعادة سؤال جميع الأطراف من جديد ولم تستلزم إتحاد مجلس المحضر. وتدورالأسئلة فى مجموعهاعن مدة حيازة واضع اليد)وعن وجود مسجلات من عدمه؟ وهل يوجد منازعة على ،الملكية من عدمه .
٩- على المأمورية إبداء رأيها فى الطلب ثم إحالته لمكتب الشهر بموجب خطاب مرفق معه جميع الأوراق والمستندات الخاصة به .
١٠- على المكتب عرض الطلب على (اللجنة الثلاثية)المشكلة من أمين المكتب (رئيسا) وأقدم إثنين من الأمناء المساعدين والأعضاء الفنيون (أعضاء وتصدر قرارها (مسببا) بالقبول أو الرفض طبقا للقانون .
١١- فى حالة موافقة مكتب الشهرعلى إسنادالملكية بوضع اليد المدة الطويلة يجب تضمين إخطار القبول ومشروع المحرربنداً بقرار اللجنة الثلاثية بالموافقة وارفاق صورة معتمدة من القرار مع المحررعند شهره (م ١٢٧تعليمات شهر ١٩٩٣) .

بنـــد ١١٥ : أحوال عدم جواز اسناد الملكية لوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية :-

١ ـ اذا تم عمل محضر وضع اليد قبل ١٩٧٦/٥/١ (تاريخ العمل بقانون ٧٦/٢٥) واثبت بعقود مسجلة قبل هذا التاريخ .

٢ – الأرض الفضاء ، ووجود عقود مسجلة .

٣ ـ الحالات المنصوص عليها بمادة ٩٧٠ مدنى معدلة بقانون ١٩٧٠/٥٥ (المذاعة بالمنشور الفنى ١٩٧٠/١٩) (أموال الدولة الخاصة وأموال المؤسسات والهيئات العامة وشركات القطاع لعامة والوقف الخيرى) .

٤ ـ العقارات التى تحظر القوانين تملكها بالتقادم) كمبانى وشقق الاسكان التعاونى) املاك الدولة الخاصة والعامة ، اراضى الوقف الخيرى ، (م١٣٨ تعليمات شهر ٩٣)

بنـــد ١١٦ : أحوال اسناد الملكية لوضع اليد المدة الطويلة (استثناء) من المادة السابقة :-

١ ـ الاراضى الفضاء بعد هدم المبانى التى كانت مقامة عليها ومربوطة بالعوائد

٢ ـ الاراضى التى كانت مربوطة بضريبة الاطيان الزراعية ورفعت عنها الضريبة .

٣ ـ الاراضى الواقعة ضمن كتلة سكان النواحى أو القرى المعفاة من الضرائب (م١٣٩ تعليمات شهر ٩٣) .

بنـــد ١١٧ : ما يعفى من إجراءات وضع اليد لمدة الطويلة : –

لا تسرى إجراءات إسناد الملكية لوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية (المنصوص عليها بمادة ١٣٦ ت . ش ٩٣.) على العقارات التى تستند ملكيتها لوضع اليد إذا كانت إجراءات بحث ملكيتها و تحقيق وضع اليد عليها قد تم قبل ١ / ٥ / ١٩٧٦ و هو تاريخ العمل بقانون ٢٥ / ٧٦ المعدل لقانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١١٤ / ١٦٤٦ ، و أثبتت هذه الأجراءات بمحرارات تم شهرها قبل هذا التاريخ (منشور فنى ٢٢ / ١٩٩٢) (م ١٤٠ت. ش ٩٣) .

بنـــد ١١٨ يجب لإسناد الملكية بالتقادم الطويل المكسب للملكية توافر عنصران: - (م ٩٦٨ مدنى) .

١ - مادي : بوضع اليد على العقار مده ١٥ سنه متصلة و مستمرة وواضحة بلا غموض وهادئه و مستقرة بدون منازعه ، (طعن ٤٨٩ / ٥٢ ق جلسه ٦ / ١ / ٨٣ الحيازة لا تكون هادئة الا إذا بدأت بأكراه) .

٢ - معنوي : قصد ونيه التملك .

الأثر القانونى المترتب فى حالة توافر العنصران :-

كسب ملكية الحق العينى (بأثر رجعى) من وقت بدء الحيازة التى أدت إلى التقادم .

بنـــد ١١٩ ما يقطع التقادم الطويل المكسب للملكية

و يلاحظ أن التقادم المكسب للملكية ينقطع بأحد أسباب ثلاثة[١] :-

١ - فقد الركن المادى (وضع اليد) بالترك و التخلى عن الحيازة ، ويلاحظ أن المستأجر (نائب) عن الحائز القانونى حيازة مادية ، فهو (حائز عرضى) يجوز لحساب المؤجر و لا يجوز له التملك بالتقادم و إن كان يجوز له (إستثناء) رفع دعاوى الحيازة لحماية حيازته ضد (غير المؤجر) (م ٥٧٥ مدنى) (نقض مدنى جلسة ١٢ / ٤ / ٥٦ ، جلسة ٢٣ / ١ / ١٩٥٨) ومادام أنه (حائز عرضى) و ليس مالك فلا يجوز له الأخذ بالشفعة وكذلك الوكيل (حائز عرضى) وسيط نائب عن الأصيل يحوز لحساب الموكل وتحسب مدة حيازتة لمصلحة الأصيل (نقض مدنى جلسة ٦ / ٣ / ١٩٦٣) والدائن (حائز عرضى) فالنية هي (الرهن) .

٢ - رفع دعوى منازعه بدعوى مبتدأه أو طلب عارض أثناء نظر دعوى أصلية أو تدخل خصم ثالث فى الدعوى (م ٣٨٣ مدنى) و تعتبر الدعوى مرفوعه بإيداع صحيفتها قلم كتاب المحكمة كنص م ٦٣ مرافعات .

٣ - إقرار الحائز بحق المالك بإرادته المنفردة أو تخلية عن الحيازة . (م٣٨٤/١مدني) .

١- ولايقطع التقادم(المانع الأدبى والعلاقة بين الأصيل والنائب)(م ٣٨٢ / ١ مدني)

و يلاحظ : - أنه يجوز ضم مدة حيازة الخلف للسلف (المشترى و الوارث) عدا حالة (السلف المشترك) فلا يجوز ، ويكون ذلك بدعوى ترفع من الخلف أمام المحكمة المختصة و بشرط أنتقال الحيازة للخلف طبقا م ٩٥٥ مدنى و ذلك

(بالسيطرة الفعلية)(كتسلم مفتاح الشقة أو عقود الأيجار و تحصيل الأجرة (نقض مدنى جلسة ٢٦ / ٤ /١٩٧٩)

بنــــد ١٢٠ أحكام النقض فى التقادم الطويل المكسب للملكية : -

١ - يجب لأكتساب حقوق الأرث بالتقادم مرور (١٥ سنه) أما دعوى المطالبة بحق الأرث فتسقط بمضى ٣٣ سنه (م ٩٧٠ مدنى معدله بالقانون ١٩٧٠/٥٥) .

٢ - ضم حيازة السلف إلى حيازة الخلف ليكسب ملكية عقار بالتقادم م٩٥٥/٢ مدنى شرطه ملكية السلف له وقت تصرفه إلى خلفه ، للخلف تملكه بتسجيل سنده أو بالتقادم الناشىء عن حيازته الخاصة المستوفية لأركانها ومدتها (طعن ٩٢٢ / ٥٨ ق جلسة ٦ / ٥ / ٩٠) .

٣- طعن ٦٨٠ / ٥٤ ق جلسة ١٣ / ٥ / ٩٣ (واضع اليد الذى يحق له منع بيع العقار هو من أكتسب ملكيته . بالتقادم الطويل أو الخمسى قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية الذى يعد الحد الفاصل بين التصرفات التى تنفذ فى حق الدائنين و بين تلك التى لا تنفذ فى حقهم فإذا كان الدائن مباشر إجراءات نزع الملكية قد قام بتسجيل تنبيه نزع الملكية قبل إكتمال مدة التقادم المشار إليه فإن تسجيل التنبيه يكون (حجة) على واضع اليد ونافذا فى حقه) .

٤- طعن ٤٥١ / ٢١ ق جلسة ١٨ / ٢ / ١٩٥٤ : (المشترى من الدائن المرتهن يستطيع كسب الملكية بالتقادم (لأختلاف النية) فتكون حيازته بخلاف الحيازة العرضية للدائن المرتهن ،

فالحائز العرضى لا يستطيع كسب الملكية بالتقادم على خلاف سنده إلا إذا تغيرت (صفة حيازته) إما بفعل الغير (كأن يعتقد المستأجر أن المؤجر غير مالك و أن شخص آخر هو المالك و يشترى منة العين) أو بفعل منه يعتبر معارضة ظاهرة لحق المالك وعلنية (كرفع دعوى منازعه قضائية على ملكية العين و تسليمه عين

النزاع أو إنذار على يد محضر يوجهه الحائز إلى المالك يعلنه فيه أنه مالك العين و أنه يضع يده عليها كمالك ، و يبدأ سريان التقاد م منذ بد ء هذا التغيير .

٥- إلتزام البائع (بضمان عدم التعرض) للمشترى (إلتزام أبدى) متولد عن عقدالبيع و لو لم يشهر (م ٤٣٩ مدنى).

أثره :- يمتنع عليه وعلى ورثته رفع دعوى صحة العقد و التسليم بالتقادم المسقط كما يمتنع عليهم دفعها بالتقادم المكسب ما لم يتم التنفيذ العينى لألتزامهم بنقل الملكية و تسليم العقار ، و توافرت شروط التقادم المكسب للعين المبيعة من بعد (طعن ٨٣٧ / ٥٥ ق جلسة ٢١ / ٤ / ١٩٩٢) .

٦- أستمرار حيازه الشريك فى الحصة الشائعة ١٥ سنه صلاحيته أساسا لتملكها بالتقادم متى قامت على معارضة حق باقى الملاك بما لا يترك مجالا لشبهه الغموض أو مظنه التسامح (طعن ٢٩٦٤ / ٥٧ ق جلسة ١٧ / ٥ / ٩٠ ، طعن ١٧٣٣ / ٥٧ ق جلسة ١٧ / ٦ / ١٩٩٢) .

٧- للوراث تملك نصيب غيره من الورثة متى أستوفى وضع يده شرائطة القانونية حيازته حصة باقى الورثة وجوب قيامها على معارضة حق الملاك لها بما لا يترك مجالا لشبهة الغموض أو الخفاء أو مظنه التسامح (طعن ١٧٧٤ / ٥٢ / ق جلسة ١١ / ٦ / ١٩٩١)

٨- منازعة الحائز لا تقطع تقادم أصل الحق ، وإنما ينقطع هذا التقادم من مطالبة صاحب الحق نفسه (طعن ٧٩١٩ / ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/١٠/٢٥) .

٩- الحكم بإعتبار الدعوي كأن لم تكن يزيل أثرها في قطع التقادم (طعن ١٩٩٤ /٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/٥/١٧) (طعن ٤١٠٠/ ٦٣ ق جلسة ٢٢/ ١٩٩٥/٦).

١٠ ـ المراكز القانونية التى نشأت فى (ظل القانون القديم) خضوعها له فى آثارها وانقضائها . القواعد الآمرة فى (القانون الجديد) وجوب اعمالها بأثر فورى فيما لم يكن قد أكتمل من هذه المراكز من حيث آثارها وانقائها . والأصل خضوع العقد للقانون الذى أبرم فى ظله والاستثناء : صدور قانون جديد يتضمن أحكام متعلقه (بالنظام العام) وجوب اعمالها على العقود السارية وقت العمل به (بأثر فورى ولو كانت ناشئة قبله طالما لم تستقر بحكم نهائى (طعن ٤٦/٧٥٤ ق جلسة ١٩٨٢/٢/١٧).

التملك بالتقـادم الخمسى
(م ٩٦٩ مدنى)[1]

بنـــد ١٢١ شـــروطـــه :

خاص (بالعقارات)فقط ويشترط لتمامه وجواز التسجيل بموجبه شروط ثلاثة :

(١) سبب صحيح :

أ- بتصرف قانونى منشىء ناقل للملكية (كبيع أو هبة أو بدل) فلا يجوز فى التصرفات الكاشفة المقررة (القسمة م ٨٤٣ مدنى ، الصلح ، التصرف الصورى ، الوكالة ، حكم ثبوت الملكية ، الميراث ، الإيجار) + حيازة قانونية خالية من العيوب .

ب- أن يكون التصرف القانونى صادر من (غير مالك) .

ج- مسجل بالشهر العقارى ، فإذا إستندت الحيازة لعقد بيع إبتدائى فإنها لا تؤدى إلى كسب ملكية العقار الذى وقعت عليه بالتقادم الخمسى (طعن ٢٢٧ / ٣٧ ق جلسة ٢٣ /٣ / ١٩٧٢) .

٢- حسن نية المشترى الحائز : بعدم علمه أن البائع غير مالك واعتقاده أنه هو المالك .

٣- مرور خمس سنوات ميلادية على تسجيل التصرف إذا كان المشترى حائزا للعقار :- وتحسب بالأيام وليس بالساعات ، فلا يحسب أول يوم ويكمل بانقضاء آخر يوم (م ٣٨١ مدنى) وإذا صادف يوم عطلة رسمية إمتد لليوم التالى (م ١٨ مرافعات) .

بنـــد ١٢٢ - فيما يلى أحكام محكمة النقض فى التقادم الخمسى :-

١- طعن ٢٢٣ / ٣٧ ق جلسة ٢٣ / ٣ / ١٩٧٢ ، وطعن ٢١١٧ / ٥٦ ق جلسة ١٥ / ٤ / ١٩٩٣ [تملك العقار بالتقادم الخمسى شرطه إستناد الحيازة إلى سبب صحيح وإقترانها بحسن النية - السبب الصحيح سند يصدر من شخص غير مالك الشىء المراد كسبه بالتقادم ويجب أن يكون مسجلاً طبقاً للقانون ((طعن ٢٨١٥ ، وطعن ٢٨٩٢ / ٥٨ ق جلسة ٢٦ / ١ / ١٩٩٢ ، ((طعن ٧٦ / ٥٦ ق جلسة ٢ / ٥ / ١٩٩٠)) .

٢- طعن ٥٧ / ٢١ ق جلسة ٢٩ / ٤ / ١٩٥٤ ، وطعن ٢٧٧ / ١١ ق جلسة ١٦ / ١٢ / ١٩٥٤ (الإرث والقسمة مقرران للحق وليسا منشآن له طبقاً م ٨٤٣ مدنى فلا يصلحان سبباً صحيحاً للتملك بالتقادم الخمسى لأنه يشترط فى السبب الصحيح أن يكون ناقل للملك من مالك حقيقى وليس تقريره .) .

---

(١) يلاحظ أن نص م٩٦٩ مدنى الخاص بالتملك بالتقادم الخمسى معطل لا يطبق نظراً لقيام الشهر العقارى ببحث ملكية البائع للعقار فإذا تبين أنه غير مالك امتنع عن تسجيل العقار طبقاً م ٢٣ق ١٩٤٦/١١٤ .

٣- طعن ٢٢٧٧ / ٥٤ ق جلسة ١٩٨٨/٢/٢٥ [السبب الصحيح المؤدي لكسب ملكية العقار بحيازتة خمس سنوات متتالية من حسن النية م ٩٦٩ مدنى ماهيته عدم جواز تمسك المشترين المتزاحمين أحدهم قبل الآخر بتملك العقار المبيع بالتقادم الخمسى طالما كان البائع لهم (واحدا) .

بند ١٢٣ : مالا ينقل الملكية من مستندات أو أجراءات :

ومدى حجيتها في نقل الملكية :

تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ، وشهادة التمويل أو المشتملات ، وكشف التحديد المساحى ، وشهادة الجمعية التعاونية الزراعية ، محضر توقيع الحجز على العقار ، محضر تسليم بناء على حكم مرسى مزاد ، مجرد توزيع الأرض الزراعية على صغار المزارعين ، ختم مشروع المحرر بصالح للشهر.

كل هذه (لا تنقل الملكية) وأنما مجرد (قرائن بسيطة) على الملكية قابلة لإثبات العكس .

أما الإقرار بالملكية المصدق عليها فهو حجة على المقر يجيز للمقر له تقديمة كمستند أمام المحكمة للحصول على (حكم بصحته ونفاذة) وبالتالى (تسجيله) ، (طعن ٤٨/٥٣٢ ق جلسة ١٩٨٢/٦/١٥ .

بند ١٢٤ : وبالنسبة لرخصة المبانى هناك خلاف : -

(أ) الفريق الأول : مصلحة الشهر العقارى بمصر (منشور فنى ٩٤/٢) وترى أن الترخيص حجة على (ملكية المبانى وقرينة على ثبوتها للصادر بإسمة الترخيص طبقا م ٢١ بند ١٠ حرف أ ق ١٩٦٤/٧٠ معدل بالقانون ٩٤/ ٩١/٦/٨٠ وبالتالى تعد التنازل عن رخصة المبانى ، تصرف فى المبانى ، واجب الشهر حتى ولو كانت (بدون مقابل)وفى التصديق على التنازل عنها وسيلة للتهرب من سداد الرسوم النسبية ولا يجوز توثيق ذلك التنازل أو تضمينة بمشروع المحرر الحاصل على (صالح للشهر)لأن التنازل يعد قرينة على ثبوت الملكية للصادر باسمة الترخيص .

(ب) الفريق الثاني : محكمة النقض المصرية (طعن ٤٧/٤٦٥ ق جلسة ٨١/٢/٢٥) ، (طعن ٤٧/١٢٦٥ ق جلسة ١٩٨٢/٢/١٨) (طعن ٥٧/٣،٧٢ق جلسة ١٩٨٩/٦/٢١) (طعن ٥٨/٢٧١٦ ق جلسة ٩١/٣/٥) ، طعن ٥٩/٤٧٥ ق جلسة ٩٤/١٠/٢٥) وترى عدم انتقال ملكية المبانى (بالترخيص) وإنما (بتسجيل عقد شراء الأرض)

لأن (حق قــرار المنشـآت على الأرض) حق عـينى لا ينشـأ أو ينتـقل طبقا (م٩ق١١٤/١٩٤٦ بتنظيم الشهر العـقارى) إلا (بالتـسجيل) وقبل التـسجيل تكون(لمالك الأرض بحكم (الإلتصاق) مقابل أن يدفع المشترى أقل القيمتين : قيمة المواد أو أجرة العمل ، أو قيمة ما زاد فى ثمن الأرض بسبب المنشأت طبقا (٩٢٥ مـدنى وذلك كلة أعمالا للمادتين ٢/٨٠٣ ، ١/٩٢٢ مـدنى أو بموجب اتفاق بين صاحب الأرض وصاحب المبانى بإقراره أمام البلدية بعدم ممانعته المبانى بأسم صاحب المبانى على أرض الغير أو بتنازله عن الترخيص أمام البلدية على أن يقرن نقل الملكية فى الترخيص بإتمام تنفيذه اعمال الترخيص أما التنازل قبل تنفيذه أعمال الترخيص فيرتب التزام شخصى بنقله فى المستقبل فقط .

(ج) القانون م ٥ ق ٤٥/٦٢ الخاص بتنظيم أعمال البناء (لا يترتب على منح الترخيص أو تجديدة أى مساس بحقوق الغير على الأرض المبينه بالترخيص بالأخص فيما يتعلق بملكية العقار(أرض ومبان) أو بحقوق الإرتفاق ، كما لا يترتب أى مسئولية على الجهة الإدارية المختصة فى شأن تنفيذ الأعمال موضوع الترخيص ،م ٢/١٠ق ١٩٧٦/١٠٦ الخاص بتنظيم أعمال البناء مسئولية طالب الترخيص عما يقدمة من بيانات ولا يترتب على منح الترخيص أو تجديدة أى مساس بحقوق الغير على الأرض .

رأينا فى الموضوع : نتفق مع اتجاه محكمة النقض المصرية مخالفتين فى ذلك ما ذهبت إليه مصلحة الشهر العقارى فى المنشور الفنى ٢/١٩٩٤ ذلك أن ملكية المبانى لا تنقل بالترخيص وإنما بتسجيل عقد شراء الأرض لأن حق قرار المنشآت على الأرض حق عينى لا ينشأ أو ينتقل إلا بتسجيل طبقا م ٩ق١١٤/١٩٤٦ وقبل التسجيل تكون ملكية المبانى والمنشآت لمالك الأرض بحكم الالتصاق طبقا للمادتين ٢/٨٠٣ ، ١/٩٢٢ مدنى وطبقا م١٠/٢ ق ١٩٧٦/١٠٦ الخاص بتنظيم وتوجية أعمال البناء – وأن ما جاء ببند ١٠ حرف أو ٢١ق ١٩٦٤/٧٠ الخاص برسوم الشهر العقارى والمعدل بالقانون ١٩٩١/٦ يكون مخالفا للقانون المدنى وهو الشريعة العامة وكذا ق ١٩٧٦/١٠٦ الخاص بتوجية وتنظيم أعمال البناء ونناشد المسئولين بمجلس الشعب سرعة تعديل م ٢١ بند ١٠ حرف أ لتتفق والقانون المدنى وكذا قانون توجية وتنظيم أعمال البناء .

بنـــد ١٢٥ : تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد :

١ ـ المعول عليه فى نقل الملكية ليس بالاسبقية فى تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ، وانما هو بتسجيل الحكم أو العقد (م ٩ ق ٤٦/١١٤) (طعن ٣٢٥٧ جلسة ٩٦/١١/١)

٢ ـ لا يكفى لنقل الملكية تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ، مالم يصدر حكم بذلك ويؤشر به طبقا للمادتين ١٥ ، ١٧ ق ١٩٤٦/١١٤ اذا فى هذه الحالة فقط يحتج بالحكم من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى (طعن جلسة ٧٠/٤/٢٣) (طعن جلسة ١٩٧٧/٦/٢٨) (طعن مدن جلسة ١٩٧٠/٤/٢٣)(طعن ٦١/٣٠٥٣ ق) .

٣ ـ مجرد قيام المشترى بتسجيل صحيفة دعوى التعاقد لا يترتب عليه نقل الملكية وليس له من فائدة سوى حفظ حق المشترى من تاريخ التسجيل الى تاريخ الحكم بحمايته من التصرفات الضارة التى يعقدها البائع فى الفترة المشار اليها بحيث تصبح غير نافذة فى حقة كنص م١٧ق ١٩٤٦/١١٤الخاص بتنظيم الشهر العقارى) (طعن ٢٥/٢٨٣ ق جلسة ١٩٦٠/٤/٢١) .

بنـــد ١٢٦ خرائط المساحة :

لاحجية الخرائط المساحة فى بيان الملكية وانما تعبر فقط عن (الواقع المادى) (طعن ٢٢/٢٥١ ق جلسة ١٩٥٥/١٢/٢٢) (طعن ٢٠/١٨٦ ق جلسة ١٩٥٢/٥/٨)

بنـــد ١٢٧ كشف التحديد المساحى ، والبيان المساحى الوارد به :

ليس له حجية فى اثبات الملكية ، ولا تنهض دليلا بذاتها على ثبوت الملكية أو نفيها ـ ويتعين للاعتداد به أن يكون قائم على أسس يقررها القانون (طعن٣٣/١٦١ق جلسة ١٩٦٧/١/٣١) (طعن جلسة ١٩٧٩/٢/٢٧) .

بنـــد ١٢٨ شهادة الجمعية التعاونية الزراعية :

لا تصلح سندا لاثبات ملكية الأرض ، ولا تتعدى حجيتها الغرض المعدة من اجلة وهو اثبات بيانات الحيازة والبيانات الزراعية الخاصة بكل حائز للارض الزراعية سواء كان مالكا أو حائز، وذلك من واقع سجل الجمعية المختصة فى كل قرية ، وذلك ان اسباب كسب الملكية واردة فى القانون (على سبيل الحصر) وليس من بينها قيد أسم شخص بسجلات الجمعية التعاونية الزراعية (طعن ٤٨/٨٤٢ ق جلسة ١٩٨١/٥/٢٦) .

بنـــــد ١٢٩ محضرتوقيع الحجز على العقار :

لايصلح سندا لاثبات ملكية الأرض ولكنه يستدل به على حيازة المدعى للعين وتكون حيازته فى هذه الحالة (أمتداد لحيازة سلفة) ولا يخول صفة الهدوء اللازم فى الحيازة بدليل التعدى الحاصل اثناء الحيازة ويمنعة الحائز (طعن جلسة ١٩٨١/٦/٧) .

بنـــــد ١٣٠ محضر التسليم بناء على حكم مرسى المزاد :

ليس بذاتة دليلا على الملكية بدليل عدم وروده ضمن اسباب كسب الملكية على سبيل الحصر (المواد ٨٧٠مدنى) ، م٢٣ق ١٩٤٦/١١٤ وليس من بينها المحضر المذكور- سواء كانت مسجلة أم غير مسجلة - وعليه فانه يعد قرينة بسيطة على الملكية قابلة لاثبات العكس .

بنـــــد ١٣١ مجرد توزيع الارض الزراعية على صغار المزارعين (شهادات التوزيع):

لا يترتب عليه نقل الملكية لمن وزعت عليه مالم يتم تسجيلها باسمة(طعن ٥١/١٢٩٠ ق جلسة ١٩٨٨/٥/١١) .

بنـــــد ١٣٢ مشروع المحرر المختوم (صالح للشهر) :

طعن ٥١/١٦٥٣ ق جلسة ٨٨/٦/٢ (تقديم طلب الشهر الى مأمورية الشهر العقارى وختمة بخاتم الصلاحية للشهر (اجراء تمهيدى) (لايعنى التسجيل) .

<u>شهادة تمـويل</u> : هل تعتبر مستندا ناقل للملكية ؟ وكذلك الحال بالنسبة لمكلفة الضرائب ؟

الجواب / لا تعد سبباً ناقلاً للملكية للأسباب الآتية :

١ - انها ليست ضمن المستندات والمحررات التى عددتها المدة ٢٣ ق ١٩٤٦/١١٤ كما أنه فى حالة عدم الإستناد الى المحررات الواردة بالمدة المشار اليها فقد قررت م ٢٣ مكرر ق ١٩٤٦/١١٤ انه يمكن فى هذه الحالة اسناد الملكية لوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية (١٥سنة) وفقا لإجراءات هى:

سداد رسم نسبى ١ ٪ والنشر بإحدى الجرائد اليومية لتحديد محضر تحقيق بالطبيعة وعلى المعترض التقدم بمستنداتة خلال ١٥ يوم من تاريخ النشر وفى الميعاد المذكور يقوم العضو الفنى المختص بصحبة المراجع الهندسى وطالب الشهر بالإنتقال الى موقع العقار المراد تسجيله وعمل محضر التحقيق بشأنه لأجل إسناد الملكية لوضع اليد المدة الطويلة ويقوم العضو الفنى بسؤال كبار السن والملاك والمجاورين ومندوب الشياخة والشركاء فى العقار والورثة أن وجدوا والسؤال عن مدة وضع اليد وهل هناك سند ملكية ؟ وهل هنك نزاع على الملكية من عدمة) وينتهى المحضر بتوقيعهم عليه وتحرير نتيجة المحضر) وعرضها على اللجنة الثلاثية بمكتب الشهر. فإن أقرته يعمل إخطار القبول ويختم (مقبول للشهر) ثم يحرر مشروع المحرر على الورق الأزرق المدموغ ويراجع ويعتمد ويختم (صالح للشهر) ثم يسدد رسمة ويوقع عليه من اصحاب الشأن ثم يقدم للمراجعة الفنية بمكتب الشهر لمراجعته فإن كان مستوفيا للشروط وصحيح الإجراءات يؤشر عليه من العضو الفنى المراجع بعبارة (روجع ويشهر) وتوقيعه ثم يقيد بدفتر شهر المحررات العرفية والرسمية ويعتمد من المدير العام المشرف على قسم المراجعة الفنية ويختم بخاتم ناقل للتكليف ثم يسلم لقسم ارشيف المكتب (الدفتر خانة) حيث ينفذ (بإستمارة ١٥ عقارى) وترسل للمأمورية المختصة لتنفيذه بمراجعها كما يرسل شميز المحرر (استمارة ١٦ عقارى) لقسم الشهادات العقارية لتنفيذة بفهارسها ثم يعاد الشميز مرة أخرى لقسم ارشيف المكتب .

٢ - أحكام محكمة النقض متواترة ومستقرة عن إعتبارها (قرينة) وليست سبب مباشر لنقل الملكية (طعن١١٣٩/٥٠ق جلسة ١٩٨٤/١/٢٤ ، طعن ٤٩/٩٩٠ ق جلسة ١٩٨٦/١/١٥ ، طعن ٥١/٥ق جلسة ١٩٨٦/٤/١٦ ، طعن ٥٣/٥٢٥ ق جلسة ٨٦/٥/١٥ . (شهادة التمويل ومكلفة الضرائب العقارية ليست بذاتها دليلا على الملكية ، ولا تعتبر وحدها سند لنقل الملكية ذلك أن قيد اسم شخص بذاته فى السجلات التى تعدها الدولة لجباية الضرائب على العقارات المبنية لا يعدوا أن يكون (قرينة بسيطة) على الملكية أو وضع اليد قابلة لإثبات العكس) .

٣ - أن وجود المبانى على أرض الغير يلزم له سند تخويل وحق أرتكاز على الأرض ويجب تسجيلة وفقا لمادة ٩ ق ١٩٦/١١٤ وأحكام النقض منذ عام ١٩٧٩ على ذلك (طعن ٤٥/٨٠ ق جلسة ٧٩/١/٢٤ ، طعن ٦٤٨ /٤٩ جلسة ٢٤/٤/ ٨٠

طعن ٥١/٥٩٢ ق جلسة ٨٨/٢/٢١ ، طعن ٥٩/٤٧٥ق جلسة ٩٤/١٠/٢٥) حق القرار حق عينى لا ينشأ ولا ينتقل طبقا م ٩ ق ١٩٤٦/١١٤ إلا بالتسجيل وقبل التسجيل تكون ملكية المنشآت لمالك الأرض عند بيع سند المشترى المبانى فإن ملكية المبانى تكون للبائع مالك الأرض بحكم الإلتصاق طبقا لنص المواد ٩٢٢ /١ مدنى ، ٨٠٣ /٢ مدنى .

٤ ـ أن أحكام محكمة النقض متواترة ومستقرة على أن (المعول عليه فى نقل الملكية أما عقد رضائى مسجل أو حكم نهائى مسجل طبقاً م ٩ق١٩٤٦/١١٤ (جميع التصرفات التى من شأنها انشاء أو نقل أو تغيير او زوال حق من الحقوق العينية العقارية الاصلية أو الاحكام النهائية المثبته لها وكذلك الوقف والوصية يجب شهرها بطريق التسجيل فان لم تسجل فإن أثرها يكون مجرد التزام شخصى على المتصرف بالتسجيل فقط) (طعن ٣٢/٥٧ ق جلسة ٦٦/١١/١ والمعول عليه فى نقل الملكية ليس بالأسبقية فى تسجيل صحيفة دعوى صحة تعاقد وانما هو بتسجيل الحكم أو العقد) .

٥ – ما ذكرته مادة ٩٣٢ مدنى (تنتقل الملكية فى العقار بالعقد متى ورد على محل مملوك للمتصرف طبقا م ٢٠٤ مدنى (الالتزام بنقل الملكية أو اى حق عينى أخر ينقل من تلقاء نفسة هذا الحق اذا كان محل الالتزام شيئا معينا بالذات يملكة الملتزم وذلك دون أخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل) وأردفت م ٩٣٢ مدنى عبارة مع مراعاه أحكام قانون الشهر العقارى طبقا م ٩٣٤ مدنى ومؤداها (فى المواد العقارية لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى سواء كان ذلك فيما بين المتعاقدين أم كان فى حق الغير الا اذا روعيت الاحكام المبينه فى قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١٩٤٦/١١٤ والذى ينص فى مادة ٩ منه على وجوب التسجيل لنقل وانشاء الحقوق العينية الاصلية ويطلب لنقلها فى م ٢٣ منه (أحد) أربع مستندات هى :

١ ـ محرر سبق شهرة

٢ ـ الوصايا التى تمت قبل عام ١٩٤٧ .

٣ ـ (المحررات الثابته التاريخ قبل عام ١٩٢٤)

٤ ـ المحررات السابقة على عام ١٩٢٤ اذا كان قد أخذ بها قبل عام ١٩٤٧ فى محررات تم شهرها أو نقل التكليف بمقتضاها لمن صدرت لصالحة) وذلك كله بشرط عدم تعارضها مع مستندات المالك الحقيقى (وكررت بمادة ١٢٤ تعليمات شهر

١٩٩٣) فأن لم يوجد اى من المستندات السابقة يمكن اسناد الملكية بوضع اليد المدة الطويلة ١٥ سنة طبقا لنص المادة ٢٣ مكرر ق ١٩٤٦/١١٤ وبحث اصل الملكية وفقا للأجراءات المشار اليها سابقاً وقد كررتها بالتفصيل (م١٣٥ تعليمات شهر ٩٣) .

٦ ـ أدى اذاعة مصلحة الشهر العقارى للمنشور الفنى ٨٧/١ دون اقرانه بتحفظ مؤداه بشرط وجود أتفاق بين مالك الأرض والمبانى أو ادخاله مصادقا من قبيل البيع أو سلامة الصفقة أو اقراره بالملكية ، كنص م ٢/٩٢٢ مدنى وم ٣/٨٠٣ مدنى إلى (تسجيل حالات بيع شقق تمليك بموجب شهادة تمويل فقط) دون عقد مسجل أو حكم نهائى مسجل كنص م ٩ق ١٩٤٦/١١٤ ولجوء صاحب الشأن لطريق (الشهر المؤقت) من ذلك :

(١) العقد المسجل $\frac{٣٠٠}{٩٠}$ إسكندرية (شهر مؤقت) ويثبت بموجب الأمر الولائى ٨٠ لسنة ٩٠ولائى مدنى أسكندرية موضوع الطلب $\frac{٤٧٢}{٨٨/٣/١٣}$ المنتزة والممتدة بالطلب $\frac{٣٠٢}{٨٩/٢/١٤}$ المنتزة •

(٢) العقد المسجل $\frac{٧١٢}{٩٤}$ اسكندرية (شهر مؤقت) (والغى) بموجب الأمر الولائى ٩٨ لسنة ٩٤ ولائى مدنى أسكندرية موضوع الطلب $\frac{٤٨٢}{١٩٩٣/٥/٦}$ الرمل .

وحتى بالفرض بالنسبة للمسجل $\frac{٣٠٠}{١١٩٠}$ إسكندرية لو أن البانى مالك على الشيوع فيجب إدخال $\frac{٣}{٤}$ الملاك مصادقا من قبيل سلامة الصفقة او مقرين بالملكية ويجب أن يكون المتصرف فى المبانى متصرفا فى حدود حصته فى الأرض .

وفيا يلى سرد لموضوع العقد المشهر مؤقتا برقم $\frac{٧١٢}{٩٤}$ أسكندرية الملغى بالامر الولائى ٩٤/٩٨ موضوع الطلب $\frac{٤٨٢}{٩٣}$ قسم الرمل .

قدم طلب شهار لمأمورية الرمل قيد برقم $\frac{٤٨٢}{١٩٩٣/٥/٦}$ قسم الرمل وموضوعه اشهار حق ارث ضد تركة فلانه لصالح ورثتها منهم زوجها ويستحق $\frac{١}{٢}$ تركتها فرضا ويستحق شقيقها الباقى تعصيبا عن كامل المبانى دون الأرض بالعقار بناحية

لوران قسم الرمل اسكندرية وحصل على (صالح للشهر) قيد مشروعه برقم ٢٢٠/١٩٩٤/٦/٢٤ وعند تقديمة قسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر اوقفت الاسبقية لتقديم سند ملكية المبانى فرد (بمذكرة) استند فيها للمنشور الفنى ١٩٨٧/١ فرفضت المراجعة الفنية ما استند اليه فطلب شهره (مؤقتا) وقيد برقم ٩٤/٧١٢ اسكندرية (شهر مؤقت)ولم يقدم من سند سوى(شهادةتمويل)بإسم المورثة وأستند الى(المنشور الفنى ٨٧/١)وانه اعطى له الحق فى التصرف فى المبانى دون الأرض المقامة عليها .

وقالت محكمة الأمور الوقتية فى أسباب حكمها (الحيثيات أن المادة ٤٨ قانون ٤٦/١١٤ تنص على شهر الأرث أمام المأمورية التى يقع بدائرها عقار التعامل وأن مادة ٤٩ من ذات القانون تنص على أن يرفق بالطلب المستندات الآتية :

(١) شهادة تمويل أو مكلفة .

(٢) سند ملكية المورث وتنص م ٢٣ من ذات القانون على أنه لا يقبل من المحررات لاثبات اصل الملكية الا عقد مسجل أو حكم نهائى (محرر سبق شهره) أو وصية عرفية قبل عام ١٩٤٧ أو محرر ثابت التاريخ قبل عام ١٩٢٣ أو محرر يحمل تاريخ قبل عام ١٩٢٤ سبق الأخذ به فى محرر تم شهره فإذا لم يستند الى محرر سابق فإن م ٢٣ مكرر تجيز له اسناد الملكية بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة اللملكية ١٥ سنة والمأمورية تجيبة لطلبه اذا طلب ذلك ولكن الأمر على غير ذلك فلم يقدم الطالب سند ملكية المورث ولم يقدم شهادة التمويل ولم يقدم ما يثبت ملكية المورثة باقرار باصل الحق أو التسليم له بالطلبات من مالك الأرض طبقا م ٦/٢٢، م ٤٨ من ذات القانون ، الامر الذى يبين معه ان فتوى ادارة بحوث الشهر القانونية تتفق وصحيح القانون وعن قوله أن قسم المراجعة الفنية ليس له حق بحث الملكية طبقاً م٦ من قانونالشهر بعد التأشير على المشروع (بصالح للشهر) فيرد عليه بأن هذه المادةلم تضع حدود معينة للمراجعة بل جاء النص (مطلقاً) الأمر الذى يبين منه أن لقسم المراجعة الفنية حق (مراجعة جميع مراحل وبنود المحرر ومنها الملكية) فليزم لاثبات ملكية المبانى تقديم سند الملكية إعمالاً لنص م ٤٩ من القانون او إقرار بأصل الحق طبقا م ٦/٢٢ ومادة ٤٨ من ذات القانون .

وعن إستنادة لوصية عرفية مذيلة بتوقيع منسوب لزوج المورثة للمبانى فيرد

عليه أنها غير رسمية وغير ثابتة التاريخ قبل العمل بالشهر العقاري سنة ٤٧ اعمالاً لنص م ٢٣ من قانون الشهر ، وان م ٤٩ من قانون الشهر تنص على أنه اذا تعذر تقديم سند الملكية تتبع الأحكام الواردة بمادة ٢٣ مكرر من القانون وبناء عليه قررت المحكمة إلغاء الرقم الوقتي ٩٤/٧١٢ والتأشير بالإلغاء بدفتر الشهر ومصادرة الكفالة ورد المحرر لصاحبه بعد التأشير عليه بمضمون القرار وتاريخه .

وقد تداركت مصلحة الشهر العقاري الموقف وما نتج من تطبيق المنشور الفنى ١٩٨٧/١ من آثار ، نتيجة عدم الإلتزام بحرفية نصوص القانون المدنى وقانون الشهر م٢٣ منه (فحدث أن سجلت شقق مبانى بموجب شهادة تمويل) وواضح ذلك من المسجل ٣٠٠/٩٠ اسكندرية فسارعت بإصدار(المنشور الفنى ١٩٩٥/٩) واستبدلت بنص (م ١٤١ تعليمات شهر ٩٣) وكذلك (المنشور الفنى ١٩٨٧/١) الذى هو (أصل تاريخى) لهذه المادة بالنص الآتي :-

(يجوز التصرف فى الأرض مستقلة عما عليها من مباني أو العكس وذلك سواء كان المالك لكليهما واحد أو اختلف الملاك لكل منهما وذلك بمراعاة :

(أ) حالة التصرف فى مبانى مقامة على أرض مملوكة للغير :-[1]

فيطالب بسند ملكية شراء الأرض من مالكها مشهراً أو إدخال مالك الأرض مقراً بملكية المتصرف للمبانى وأنه هو الذى أقامها على نفقته ولا يشفع فى ذلك (كون المبانى ممولة باسم المتصرف فيها) .

(ب) حالة التصرف فى الأرض مستقلة عما عليها من مبانى :

يراجع الطلب بناء على سند الملكية المشهر ، فإذا ادعى المتصرف اليه انه هو الذي أقام المبني على نفقته ، فيعتبر ربط الضريبة على العقار أو استخراج (رخصة المبانى) باسمه (قرينة) على الملكية طبقاً لنص مادة ١٠/٢١ بند أ ق ١٩٦٤/٧٠ معدل بقانون ١٩٩١/٦ .

رأينا : فيما يتعلق بشهادة التمويل أو المشتملات الصادرة من البلدية ومكلفة الضرائب العقارية كسند لملكية المبانى :

---

(١) تعرض المنشور الفنى ٩٥/٩ لحالة تسجيل الشقة بشهادة تمويل وليس سند ملكية مسجل (كعقد قسمة مسجل خصص فيه للبائع شقة محددة) ويجوز بيع شقة بعقد ابتدائى دون ما يتبعها من حصة فى الأرض لأن العقد بايجاب وقبول شريعة المتعاقدين طبقا لنص مادة ١/١٤٧ مدنى دون حاجة لتصديق باقى الشركاء لأنه يبيع الشقة التى يمتلكها فقط دون حصة فى الأرض بموجب عقد القسمة المشهر والتى خصصها له .

١ ـ أن شهادة التمويل والمكلفات لاتصلح وحدها سندا للملكية فهى تأتى تنفيذا لعقد مسجل أو عقار وضع اليد عليه ويسدد عوايده باسم الممول ـ ويلزم أن يقترن بها وجود عقد مسجل سند ملكية المبانى وهو مايعبر عنه (بحق القرار) وهو حق عينى عقارى اصلى عبارة عن ارتكاز المبنى على الأرض بموجب اتفاق أو عقد بين صاحب الأرض وصاحب المبانى وتسجيلة بالشهر العقارى طبقا م ٩ ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر العقارى فاذا لم يسجل تبقى المبانى على ملك صاحب الارض طبقا لقواعد الالتصاق المادتين ١/٩٢٢ / ٢/٨٠٣ مدنى ويجب التسجيل طبق للمواد ٢٣، ٤٨، ٤٩، ٦/٢٢ من قانون تنظيم الشهر العقارى ١٩٤٦/١١٤

(باقرر من مالك الأرض بأصل الحق أو تسليم للمدعى بطلباتة)

فاذا تعذر ذلك وأراد مالك المبانى اثبات ملكيته لها يلجأ الى طريق اسناد الملكية لوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية (التقادم) ١٥ سنة طبقا للمادة ٢٣ مكرر من قانون تنظيم الشهر العقارى وم١٤ مكرر من اللائحة التنفيذية له.

(حق القرار حق عينى أصلى لا ينشأ أو ينتقل إلا بالتسجيل طبقا مادة ٩ قانون ٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر العقارى وقبل ذلك تكون ملكية المبانى لمالك الأرض طبقا لقواعد الإلتصاق) (طعن ٤٧٥ /٥٩ ق جلسة ٩٤/١٠/٢٥) .

٢ ـ إضافة تحفظ إلى المنشور الفنى ٨٧/١ مضمونة (بشرط وجود قانون أو اتفاق يقضى بذلك) تطبيقا للمادتين ٢/٩٢٢ / ٣/٨٠٣ مدنى ، وحسنا ان قامت مصلحة الشهر العقارى بإصدار المنشور الفنى ٩٥/٩ سالف الإشارة .

أسس وخطوات إسناد الملكية

مادة ٢٣ قانون الشهر : مايقبل لإثبات أصل الملكية من المحررات .

مادة ٦/٢٢ قانون الشهر: بيان أصل الملكية بطلب الشهر (حكم ثبوت ملكية إذا بنى على إقرار بأصل الحق أو تسليم للمدعى بطلباته) .

مادة ٤٨ قانون الشهر : بيان اصل الملكية بطلب إشهار حق الإرث .

مادة ٤٩ قانون الشهر : مستند ملكية البائع أو المورث إذا كان موضوع الطلب إشهار حق إرث .

مادة ٢٣ مكرر قانون الشهر : إسناد الملكية لوضع اليد المدة الطويلة ١٥ سنة «بالتقادم الطويل المكسب للملكية » فى حالة عدم وجود سندات ملكية .

شـــروط أوجب القــانــون مراعــاتهــا عنــد بحث الملكية

١ ـ رخصة المباني بخصوص المباني .

٢ ـ قرار التقسيم وتجزئة الاراضى الفضاء المعدة للبناء .

بنــــد ١٣٤ : رخصة المبانى بخصوص ملكية الطبقات أو كامل العقار أو حصة شائعة منه :

(المواد ١٧٠ ـ ١٧١ تعليمات شهر ٩٣) المنشورات الفنية أرقام ٩٢/١٥ ، ١٩٩٢/١٨ ، ١٩٩٤/٢ (ق ٩٢/٢٥

الخاص بتوجية وتنظيم أعمال البناء) .

م ١٧٠ تعليمات شهر ١٩٩٣ : فى حالة التعامل على طابق أو شقة ، أو كامل عقار أو حصة شائعة فيه يراعى الآتى :

١ ـ الوحدات التى يثبت اقامتها اعتبارا من ١٩٩٢/٦/٢ (تاريخ العمل بالقانون رقم ١٩٩٢/٢٥ يطالب أصحاب الشأن بتقديم صورة ترخيص البناء أو التعلية أو تقديم شهادة من المحافظة المختصة تفيد صدور ترخيص بالمبانى المقامة ومطابقتها لشروط الترخيص طبقا ق ١٩٩٢/٢٥ ولائحته التنفيذية .

٢ ـ لا يطبق ق ٩٢/٢٥ على الشقق المقامة قبل العمل به فى ٩٢/٦/٢ ويستدل على ذلك بالآتى :

(أ) سندات الملكية وذلك بمطابقة الوصف للوارد بسند الملكية على الوصف الورد بمعاينة المساحة وشهادة المشتملات الصادرة من البلدية .

(ب) تاريخ فتح استمارة التغيير للشقق المتعامل عليها فى (النواحى المنفذ بها نظام المساحة الجديدة .

(جـ) كشف رسمى من مكلفة سجلات الضرائب العقارية و شهادة التمويل المستخرجة من البلدية والموضح بها تاريخ البناء أو الربط .

(د) صورة من ترخيص البناء أو العليه ، أو تقديم شهادة من المحافظة تفيد صدور ترخيص بالمبانى المقامة ومطابقتها لشروط الترخيص وتاريخ اقامة المبانى .

(هـ) طلب الشهر، شهادة التحسين المبين بها تريخ الانتفاع بالمرافق العامة .

م ١٧١ تعليمات شهر ٩٣ : وجوب تضمين (عقود بيع أو أيجار الشقق)

الخاضعة ق ٩٢/٢٥ جميع البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية وهى :

عنوان العقار ، مساحته ، مساحة الشقة محل التعامل ، اسم المالك أو المؤجر ومحل اقامته ، اسم المشترى أو المستأجر ومحل اقامته ، رقم وتاريخ وجهة صدور الترخيص وعدد الادوار والشقق المرخص بها ، والجراج والمصعد ، والتأمين عن العقار ضد الحريق ، فإذا خلا العقد المراد شهره من هذه البيانات (لا يقبل شهره) وقد أكد على ذلك قانون ١٩٩٦/١٠١ ولائحته التنفيذية والمعدل لقانون ١٩٧٦/١٠٦ بتوجية وتنظيم اعمال البناء برقم ٩٦/٢٦٨ .[١]

واذيع بالمنشور الفنى ١٩٩٦/٤١ تأكيداً والحاقاً لما سبقه من منشورات أرقام ١٥، ١٨ لسنة ١٩٩٢ .

بند ١٣٥ : (منشور فنى ١٩٩٤/٢) : يراعى الامتناع عن توثيق أو التصديق أو اثبات تاريخ المحررات المتضمنه (تنازل عن تراخيص) سواء بمقابل أو بدون مقابل ، كما يراعى الامتناع عن تضمين مشروعات المحررات المعدة للشهر مثل هذه التنازلات باعتبارانها (قرينة على ثبوت ملكية المبانى للصادر باسمة الترخيص) طبقا م ٢١ ق ٧٠/٦٤ معدل بالقانون ٩٤/ ٨٠ ، ٩١/٦ ، وبالتالى تعد (تصرف فى المبانى واجب الشهر) فيعد التنازل فى هذه الحالة (وسيلة للتهرب من سداد الرسوم النسبية) المقرره بالقانون ٧٠/٦٤ وتعديلاته ويلاحظ أن الترخيص لا يمنح من البلدية لطالب البناء إلا بناء على:

١ - عقد بيع (مسجل) للأرض بالشهر العقارى ، أو حكم صحة تعاقد نهائى ، مسجل ، للأرض بالشهر العقارى .
٢ - رسومات هندسية معتمدة من مهندس نقابى ومصدق على توقيعه من نقابة المهندسين .
٣ - خريطة مساحية للموقع .
٤ - وثيقة (المجمعة العشرية) ويستثنى منها : حالة ما إذا كانت قيمة تكاليف التعليه لا تجاوز خمسة وسبعون ألف جنيه .

ونرى بخلافا لمصلحة الشهر العقارى ، متفقين مع محكمة النقض (أن ملكية المبانى لا تنتقل بالترخيص وإنما بتسجيل عقد شراء الأرض لأن حق قرار المنشآت على الأرض حق عينى لا ينشأ أو يثبت إلا بالتسجيل طبقا م ٩ ق ١٩٤٦/١١٤

(١) منشور بالوقائع المصرية العدد ١٧٠ تابع ب بتاريخ ١٩٩٦/٨/١ .

وقبل التسجيل تكون لمالك الأرض بحكم الإلتصاق طبقا للمادتين ٨٠٣/٢، ٩٢٢/١ مدنى وطبقا م ٢/١٠ ق ١٠٦ /١٩٧٦ الخاص بتنظيم وتوجية أعمال البناء وأنه لكى يعتد بالترخيص كقرينه على الملكية تنفيذه فعلا بالإنشاء وإتمام البناء وطبقا للمواد ٨٠٣ / ٣ ، ٩٢٢ / ٢ مدنى .فالأصل ملكية صاحب الأرض لكل ما عليها من مبانى ويجوز تخويله للغير الحق فى إقامة منشآت عليها وتملكها بمقتضى تصرف قانونى ينطوى على الترخيص بالبناء م ٩٢٢ مدنى وعدم إنتقال ملكية المنشآت إلى الباني بمجرد صدور هذا الترخيص وإنما بتسجيلة وقبل التسجيل تكون لصاحب الأرض بحكم الإلتصاق م ١/٩٢٢ مدنى (طعن ٥٩/٤٧٥ ق هيئة عامة جلسة ١٩٩٤/١٠/٢٥).

بنـد ١٣٦ فتوى لجنة الفتوى : مجلس الدولة بتاريخ ١٩٩٤/١/٢٣ :-

« بخصوص الغرف الخشبية المقامة فوق أسطح المنازل والعمارات »

<u>هل يلزم لإقامتها صدور ترخيص من البلدية ؟</u>

أوجب ق ١٠٦ / ١٩٧٦ الخاص بتوجيه وتنظيم أعمال البناء الحصول على ترخيص من البلدية فى حالة إقامتها لأنها تكون وتشكل (عبئا) على « طاقة » المبني الأصلى ، حيث أن الغرض من الترخيص التأكد من شروط السلامة والأرتفاع والإلتزام بالضمانات التى أوجبها القانون لتحقيق الصالح العام ، ولا صحة للقول بأن المتعارف عليه على البناء المرخص به مواد من « أسمنت وحديد » .

بنـد ١٣٧ : شروط إقامة مبان على جانبى الطرق العامة .

أوجبت م ١٠ ق ٨٤ /١٩٦٨ (الخاص بالطرق العامة) عدم إقامة منشآت على مسافة ٥٠ مترا من حرم الطريق السريع ، ٢٥ مترا من حرم الطريق الرئيسى و ١٠ متر من حرم الطريق الأقليمى ولا يجوز إستغلالها إلا (للزراعة) ويجوز طبقا م ٨،٧ من اللائحة التنفيذية للقانون ، إقامة منشآت فى المسافة التالية لمثل المسافة المشار إليها بشرط موافقة جهه التنظيم بالبلدية المختصة بعدم تقديم طلب بذلك مرفق معه خريطة مساحية مقياس رسم ١/ ٢٥٠٠ معتمدةمن مهندس نقابى ومصدق على توقيعه من نقابة المهندسين و ٣ رسومات هندسية للمنشآت المراد إقامتها مع بيان المسافة بينها وبين حد نزع الملكية ، وبيان خط التنظيم المعتمد من الجهه المشرفة على الطريق داخل كردون مجالس المدن .

بنـد ١٣٨ شروط إقامة مبان مطلة على البحر :

أوجبت م ٨٦ ق ١٩٨٤/١٢ الخاص بالرى حظر إقامة أية منشآت علي الساحل الشمالى من البلادالمطله علي البحر الأبيض المتوسط علي إمتداده من الحدود الغربية من جمهورية مصرحتى الحدود الشرقية لها لمسافة (مائتىمتر) إلى الداخل من خط المياه الساحلى) .

بنـــد ١٣٨ مكرر القرار الجمهورى رقم ١٩٦٥/٤١٧ بتحديد أصول هيئة ميناء أسكندرية ونطاق سورة الجمركى :

جدول عاشرا (من باب الملاحة حتى باب ٥٨ ومن رصيف ٦٥حتى رصيف ٨٦) .

جدول رابع عشر بند ٩ : الأراضى خارج الميناء :

(أ) (شرق الفنار) بالمكس الواطى بمسطح ٦٠٠ متر ٢

(ب) (شرق الفنار) الملغى بمسطح ٤٠٠م٢ .

(جـ) غرب الفنار الملغى بمسطح ٤٠٠ متر٢

(د) القطعة قرب باب ٥٣ (محطة إرشاد القمرية (شوادر الأخشاب) بمسطح ٦٠٠٤ م٢

(هـ) قطعة الأرض الفضاء الواقع بها (الميناء الفرنساوى) بمسطح ٢٨٧٠٠ م٢ تعادل ١٢ فدان) .

جدول ٤ حرف ج :

(أ) قطعة أرض فضاء بشارع محمد على بسموحة وبشارع قنال المحمودية ملك شركة التأمين الأهلية .

(ب) قطعة أرض فضاء (بالنزهة) مملوكة الشركة التأمين المتحدة .

بنـــد ١٣٩ : أحكام النقض فى تراخيص البناء :

١ -(الرسومات الهندسية) لاغنى عنها للترخيص ببناء مستوفى للشروط المطلوبة (طعن ١٥٩٠ / ٤٠ ق جلسة ١٩٧١/١/١٨).

٢ ـ طعن ٢٩/١٨٥٢ق : يستهدف الترخيص مطابقة مشروع البناء وتعميمة لأحكام وأشترطات تنظيم المبانى وتحطيط المدن ، وما يقترن بذلك من الاصول والقواعد الفنية بالأرض محل الترخيص ، ويصرف الترخيص تحت مسئولية طالبة ولا يمس بحقوق ذوى لشأن المتعلقة بالأرض محل الترخيص ، فإذا ثبت أن هذا الشخص الحاصل على لترخيص لايملك الأرض، فأنه يجب الغاء الترخيص .

٣ ـ طعن ٢٥/١١٩١ق ادارية عليها : ان سلطة الجهة الادارية فى اصدار تراخيص البناء (سلطة مقيدة بالقانون) لا يجوز لها مخالفتها أو الخروج عليها، وعليها لذلك ان تصحح فى أى وقت ما تصدره من(قرارات) تنطوى على مخالفة الاشتراطات

التى حددها القانون أو اللوائح التنفيذية ، فإذا صدر قرار ثم تبين أنه صدر مخالفا للاصول الفنية والاشتراطات فعليها الغاؤه وتكون بذلك قد التزمت حدود القانون .

٤ ـ الدائرة الأولى للمحكمة الادارية العليا طعن ٢٧/٢٧٢ ق :يجوز سحب رخصة البناء التى تتعارض مع خط التنظيم الجديد بعد تعديلة ، وصدور قرار بأعادة تخطيط منطقة ما دون تعديل خطوط التنظيم لا يترتب عليه سحب الرخصة ولا وجه للقول بأن التراخيص يجوز سحبها أو تعديلها أو الغاؤها ذلك أن هناك أختلافاً بين الترخيص والرخصة ولكل منها أحكامه فالترخيص يتعلق بالتنظيمات القانونية الخاصة التى تعالج أوضاعاً تترتب عليها آثار دائمة كالانشاءات والابنية بحيث لا يجوز القيام بها الابعد (الاذن) طبقا لاحكام القانون .

٥ ـ الدائرة الاولى للمحكمة الادارية العليا(طعن ٣٢/٣٢٥٣ق):(أن القانون يسمح بالغاء تراخيص المحال اذا أصبح استمرارها خطر داهما على الصحة العامة أو الأمن العام -ويكون من المتعذر تداركة – وأجهزه الامن هى التى تقدر الخطورة التى تجيزها التدخل لمواجهتها بالاجراء الضبطى المناسب لأن اجراءات الضبطى الادارى تنطوى على (مساس بحريات الأفراد) وهذا يقتضى ثبوت الحالة الواقعية المبرره لاتخاذها .

٦ ـ المحكمة الادارية(طعن ٣٠/١٦٣٥ ق)(أن القانون ٤٥٣ لسنة ١٩٥٤ يسمح بالغاء ترخيص الاسطبل (المقام فى منطقة سكنية) اذا أصبح فى استمرر ادارته خطر داهم على صحة العامة حيث يؤدى الى انتشار الذباب والناموس والعدوى بأمراض كثيرة . وهذا أمر تقرره(الادارة الصحية المختصة)، ولا يجوز أن تقرره ادارة اخرى .

قــرار تقسـيم الأراضـــى الفضـــاء المعده للبنـــاء
و قانون التخطيط العمرنى رقم ٣ / ١٩٨٢ [١] [٢]

بنـــــد ١٤٠ تعريف التقسيم (م ١١ ق ٣ / ١٩٨٢)

يقصد بالتقسيم (كل تجزئه لقطعة أرض داخل نطاق المدن إلى أكثر من قطعتين . كما يعتبر تقسيما : أقامة أكثر من مبنى واحد و ملحقاته على قطعة الأرض سواء كانت هذه المبانى (متصلة أو منفصلة) (م ٣١٣ تعليمات شهر ١٩٩٣) .

فطرق التقسيم أثنان :

(١) أرض فضاء تقسم لأكثر من قطعتين .

(٢) أكثر من مبنى واحد على قطعة الأرض المقسمة .

م ١٦ ق ٣ / ٨٢ : يصدر بأعتماد التقسيم و قائمة الشروط الخاصة به (قرار من المحافظ) . و يترتب على صدوره أن تعتبر من الأملاك العامه (المساحات المخصصة للشوارع والميادين والحدائق والمنتزهات العامة) وللمقسم (حق الأنتفاع مؤقتا) (بغير مقابل) .

بالأراضى المخصصة للأغراض المذكورة . إلى أن تتم تهيئتها للغرض الذى خصصت من أجلة فى قرار التقسيم .

بشرط : ألا يغير من معالمها أو يقيم عليها منشأت أو أعمال إلا بموافقة الجهة الأدارية المختصة بشئون التخطيط و التنظيم بالوحدة المحلية .

م ٢٢ منه: إيداع صورة مصدق عليها من القرار بأعتماد للتقسيم مكتب الشهر العقارى الواقع بدائرته الأرض المقسمة .

---

(١) يلاحظ أن قرار التقسيم خاص فقط بالأراضى الفضاء المعدة للبناء بشرط أن تقع داخل كردون المدينة طبقا م١١ ق٣/١٩٨٢ الخاص بالتخطيط العمرانى ، فلا يخضع له الأراضى الزراعية أو الاراضى الصحراوية .

(٢) منشور بالجريدة الرسمية العدد ٨ بتريخ ٨٢/٢/٢٥ ومذاع بالمنشور الفنى ١٣/١٩٨٣ .

بنـــد ١٤١ إجراءات شهر طلبات مشروعات التقسيم المقدمة لمأمورية الشهر :

(م ٣١٥ تعليمات شهر ٩٣، منشور فنى ٣ / ١٩٧٥)

١ – يقدم أصحاب الشأن الطلب المتعلق بمشروع التقسيم (إبتداء) لمأمورية الشهر المختصة مرفقا معها (خريطة هندسية) و (مستندات التمليك) و تتولى المأمورية إحالتها (للمكتب الهندسى) .

٢ – يقوم المكتب الهندسى بتحرير (كشف التحديد) عن مسطح الأرض (الكلى) و حدودها وكافه البيانات اللازمة – ثم يعيدة إلى المأمورية .

٣ – تتولى مأمورية الشهر (بحث الملكية) من واقع المستندات المقدمة، و كذلك الحقوق العينية المثقل بها الأرض إن وجدت .

٤ – ترسل المأمورية الأوراق مشفوعة بكشف التحديد و الخرائط إلى الوحدة المحلية المختصة .

٥ – فى حالة الموافقة على مشروع التقسيم و صدور قرار بأعتمادة وإعادته مع كافة الأوراق إلى مأمورية الشهر المختصة يحرر كشف تحديد عن قطع التقسيم بمعرفه المكتب الهندسى طبقا لقرار الأعتماد ثم يؤشر على الأوراق (بقبولها للشهر) .

بنـــد ١٤٢ إجراءات شهر قرار تقســـيم الأراضى (م ٣١٦ تعليمات شهر ٩٣ ، منشور فنى ٥ / ١٩٥٢)

١ – تحرر صورة من (قرار التقسيم) و من (قائمة الشروط) على الورق الأزرق وإعتمادها من البلدية بمطابقتها للأصل .مع ختمها (بخاتم الدولة) .

٢ – أرفاق صورة من (مشروع التقسيم) ومن (جدول التقسيم) و من (برنامج المرافق) بعد أعتمادها من البلدية و ختمها (بخاتم الدولة) ،

٣ – تقوم المأمورية بالتأشير (بصالح للشهر) على صوره (قرار التقسيم) و(قائمه الشروط المشار إليها بفقرة ١ (كمشروع محرر) طالما أن الفترة بين تقديم طلب الشهر و التأشير على مشروعه (بصالح للشهر) (لم تجاوز السنة) وعلى أن تعتبر المستندات المبينة بالفقرة ٢ (مرفقات) .

(٤) تشهربعد ذلك المحررات الموضحة بالبند (١) (كأصل محرر) و فى البند (٢) كمرفقات ثم ترسل صورة منها لمأمورية الشهر العقارى المختصة و ذلك للرجوع إليها فى التصرفات المتعلقة (بقطع التقسيم) و يتم ذلك (على نفقة الدولة) .

بنـــد ١٤٣ : شروط التصرف فى الأراضى المقسمة و تسجيلها بالشهر العقارى : -

(١) يجب إيداع (صورة)قرار تقسيم مصدق عليه مكتب الشهر العقارى المختص •

(٢) تقديم(شهادة)من البلدية(بسداد أعمال التهيئة و المرافق العامة)وتنفيذها (م٣١٧ تعليمات شهر ٩٣ ، منشور فنى ١٢/ ١٩٩١)(منشور فني ١٩٩٦/١٦) ويترتب على عدم إيداع أى من المستندات السابقان عند الشهر (البطلان المطلق) ويستثنى من هذين الشرطين (م٣١٨ تعليمات شهر ٩٣) (منشور فنى٦/٦٥٩١)

(١) أهمية التقسيم •

(٢) ملكية الدولة للتقسيم (كله أو بعضه) ،

ويجب مراعاه : تضمين مشروعات المحرارات المراد شهرها (بند) بذكر رقم قرار إعتماد التقسيم و سنته و قائمة الشروط الخاصة والنص على سريان قائمة الشروط على المشترين و خلفائهم مهما تعاقبوا .

(م ٣١٩ ت . ش . ٩٣) ولكل صاحب شأن الحق فى طلب إستخراج صوره رسمية من قائمة الشروط من مكتب الشهر العقارى (المختص) (م ٣٢٠ت .ش ٩٣) طعن ٣٥٤ / ٣٧ ق جلسة ٢٥ / ٥ / ١٩٧٢ : مخالفة الحظر من التصرف و البناء فى الأراضى المقسمة الواردة بمادة ١٠ ق ٥٢ / ٤٠ جزاؤه (البطلان المطلق) لتعلقه (بالنظام العام) •

بنـــد ١٤٤ : حكم التصرف بدون أتمام الأجرائين المنصوص عليهما بقانون ٣ / ٨٢ (م ١٦ ، ٢٢ منه) وهما :-

(١) صدور قرار من المحافظ بأعتماد التقسيم .

(٢) إيداع صوره مصدق عليها من القرار بأعتماد التقسيم مكتب الشهر العقارى الواقع بدائرته الأرض المقسمة .

والجواب نفرق بين ما إذا كان التصرف صادر (قبل) صدور قرار التقسيم أو صادر (بعد) صدور قرار التقسيم :

(أ) صدور التصرف (قبل) صدور قرار التقسيم :-

يكون التصرف (باطل بطلان مطلق) وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها و لكل فرد حق التمسك به لأنه من النظام العام .

(ب) صدور التصرف (بعد) صدور قرار التقسيم :-

ويفترض هنا (صدور قرار التقسيم) غير إنه لم يتم إيداع صوره منه مكتب الشهر العقارى المختص وحكمة أنه (باطل بطلان مطلق) لتعلقه بالنظام العام و تقضى به المحكمة من تلقاء نفسها (طبقا م ٦٧ من القانون) إستثناء من شرط تقديم (قرار التقسيم الذى تملكه الدولة كلة أو بعضه) (م ٣١٨ تعليمات شهر ٩٣) .

حكم تسجيل العقد بدون أثبات قرار التقسيم بخانة الملاحظات :-

(ج) باطل بطلان مطلق لتعلقه بالنظام العام حيث أنه(إلزامى) طبقا م ٢٣ ق ٣ / ١٩٨٢ الخاص بالتخطيط العمرانى .

بند ١٤٥ : هناك حالات لا تتطلب صدور قرار بأعتماد التقسيم من المحافظ (م ١٧ منه) : -

١ - إذا كان التقسيم لغير أغراض البناء .
٢ - إذا كان التقسيم واقعا أو مطلا على شوارع قائمه .
٣ - إذا كان التقسيم لا يتطلب إنشاء شوارع مستجدة .

و يكتفى فى تلك الحالات بتقديم صورة رسمية من(موافقة جهة التنظيم بالبلدية) (م ٣٢١ تعليمات شهر ٩٣) .

وتكون بنا ء على٤ شروط هى :-

(١) التعامل له واجهه على شارع قائم (م ١٧ ق ٣/ ٨٢ و م ٤١ من اللائحة التنفيذية له .

(٢) أن لا يقل عرض الشارع عن ١٠ متر فإذا كان أقل من ٦ متر ترتد الواجهه عن حد الطريق بمقدار $\frac{1}{2}$ الفرق بين عرض الشارع والـ ٦ متر (م٤٣/د، م ٧١ من اللائحة التنفيذية)

(٣) ألايقل عرض المبنى عن ١٠ متر للواجهه والعمق عن ٢٠ متر (م ٤٥ من اللائحة التنفيذية) .

(٤) ألا يزيد إرتفاع الواجهه عن مثل وربع عرض الطريق بحد أقصى ٣٠ متر (م٨١ من اللائحة التنفيذية) .

ويلاحظ أنه عند تقديم طلب شهر لمأمورية الشهر العقاري يتضمن التعامل علي جزء من مسطح أكبر عبارة عن أرض فضاء معدة للبناء وجوب العرض علي جهة التنظيم بالبلدية لبيان مدي خضوعة لقانون التخطيط العمراني من عدمه بموجب خطاب من مأمورية الشهر يحرره المراجع المساحي مرفقا معه خريطتان مساحيتان معتمدتان من مهندس نقابي ومستوفاه الدمغة الهندسية والعقد المسجل سند الملكية (م ٣٢٢ تعليمات شهر ٩٣) ،وكانت مصلحة الشهر العقاري قد أصدرت المنشور الفني ٣/٧٥ و نصت فيه علي إستثناء الحصة المشاعة من العرض علي التنظيم إلا أن المادة ٣٢٢ تعليمات شهر ٩٣ جاءت خلوا من ذلك الإستثناء .

بنــــد ١٤٥ : مكرر قرار رئيس الوزراء رقم ١٩٩٦/١

بحظر تبوير وتجريف الأراضي الزراعية وإقامة مبان عليها أو شهرها (منشور فنى ١٩٩٦/٢٠) .

المـــــادة الأولى

يحظر على مالك الأرض الزراعية أو حائزها أيا كانت صفته مايلى :

(١) إرتكاب أى فعل أو الإمتناع عن أى عمل من شأنه تبوير الأرض الزراعية أو المساس بخصوبتها .

(٢) تجريف الأرض الزراعية أو نقل الأتربة منها لغير أغراضها تحسينها زراعيا أو المحافظة على خصوبتها .

(٣) إقامة أية مبان أن منشآت على الأرض الزراعية أو إتخاذ أى إجراءات بشأن تقسمها لهذه الأغراض .

وتضبط جميع وسائل النقل والآلات والمعدات المستخدمة فى إرتكاب الجريمة والمواد المتحصلة منها بالطريق الإدارى وتودع المضبوطات فى المكان الذى تحدده الجهة المختصة .

المادة الثانية

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينطبق عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن سنتين ولا تتجاوز خمس سموات كل من يخالف أى حكم من أحكام هذه المادة السابقة .

ويحكم فضلا عن العقوبة بمصادرة جميع وسائل النقل والالات والمعدات المستخدمة فى إرتكاب الجريمة والمواد المتحصلة منها .

وفى جميع الأحوال لوزير الزراعة أن يأمر بوقف الأعمال المخالفة وبإعادة الحال إلى ما كانت عليه بالطريق الإدارى على نفقة المخالف لحين صدور الحكم فى الدعوى .

بناء عليه

(١) يحظر تماماً على مكاتب الشهر العقارى ومأمورياتها شهر أى تعامل عن المبانى أو المنشآت المقامة على الأراضى الزراعية والأراضى البور القابلة للزراعة داخل الرقعة الزراعية بالمخالفة لأحكام المادة الثانية من ق ٨٢/٣ الخاص بالتخطيط العمرانى وأمر رئيس مجلس الوزراء رقم ١ لسنة ١٩٩٦ .

(٢) كما يحظر أيضا شهر (مشروعات التقسيم) التى تتناول أرضا زراعية أو أرضا قابلة للزراعة وتم تبويرها بمعرفة مالكها أو حائزها أيا كانت صفته بقصد تقسيمها لإقامة مبان ومنشآت عليها . إعمالا م٢ق٨٢/٣ والتى تنص على :

(تحظر إقامة أية مبان أو منشآ فى الأراضى الزراعية أو أتخاذ أية إجراءات فى شأن تقسيم هذه الأراضى ويعتبر فى حكم الأراضى الزراعية الأراضى البور القابلة للزراعة داخل الرقعة الزراعية) .

وقد أفتت (الأدارة العامة للتخطيط العمرانى بمحافظة اسكندرية) بكتابتها لمأمورية الشهر العقارى الدخيله رقم ٤٣٢٠ / ٩٦/٨/٢٢ والوارد لمأمورية الدخيله برقم ٩٢٥٢ / ٩٦/٨/١٨ :

أن جميع العقارات فى أحوال معينه تخضع لقانون ٨٢/٣ وانه عند مخاطبة جهة التنظيم بالبلدية يذكر عبارة (هبل يتطلب تسجيل العقار تقديم مشروع تقسيم من عدمة ، وهل يتفق مع خطوط التنظيم المعتمدة أو يخالفها بدلا من عبارة (مدى خضوع الطلب لقانون التخطيط العمرانى من عدمه) ؟

ويجب مراعاة (حالتين) فى هذا الصدد هى :

١ ـ حالة طلب شهر بيع عقار صادر من املاك الدولة :

فيطالب صاحب الشأن بتقديم خريطة مساحية للموقع موضح بمعرفة جهة املاك الدولة المتصرفة وموقع عليه من رئيسها مقرون بخاتم شعار الدولة بأن الموقع محدد باللون الأحمر مثلا ومحدد اثره بالحروف أرقام ، ، هو المسطح المباع للسيد فلان .

٢ – حالة طلب شهر بيع صادر من شخص مالك بموجب عقد مسجل:

يطالب صاحب الشأن بتقديم خريطة مساحية للموقع باللون الأحمر ومحدد بالتنظيم ارقام موضوع الطلب رقم كذا لسنه كذا وموقع من رئيس مأمورية الشهر ومختوم بخاتم شعار الدولة مع مراعاة عدم مخاطبة المأمورية لجهة التنظيم بالبلدية الا بعد استيفاء المطلوب منعا من العبث بمرفقات الخطاب من خرائط وسندات ملكية .

قـــانون الأفنيــة المشــتركـة

رقم ٦٥٦ / ١٩٥٤ (فـي ١٩٥٥/٣ / ٣)

معدل بمادة ٤١ و ٤٣ من اللائحة التنفيذية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم١٠٦/١٩٧٦ والمستبدلة بقرار وزير الإسكان رقم ٧٨ / ٩٩٣١ (١)

بنـــد ١٤٦ مستندات إنشاء حق إرتفاق :-

عند طلب الشهر (إنشاء حق إرتفاق) يطلب :-

(١) رسم كروكى (للفناء أو الممرات المشتركة) .

(٢) خريطة مساحية . (م ٣٢٤ تعليمات شهر ٩٣) .

وتعرض علي جهه التنظيم بالبلدية (لإعتمادة) قبل التأشير علي الطلب (مقبول للشهر) .

ويضمن مشروع المحرر (بندا) بإعتماد البلدية وتاريخه . وأنه (مطابق) كنص م ٢٣ ق ٦٥٦ / ٥٤ (فني ٣ / ١٩٥٥ /فقرة ٣) .

ويطبق نفس الإجراء فى حالتى :-

(١) إذا كانت الأفنية أو الممرات المشتركة بين أكثر من بناء مملوك لمالك واحد .

(٢) (تخصيص) جزء من قطعة أرض مجاورة مملوكة لنفس مالك البناء (كفناء أو ممر) (لمنفعة) مرافق البناء .

ويجب مراعاه أن قانون الأفنية المشتركة يطبق بأثر فوري مباشر وليس بأثر رجعي ينسحب علي الماضي فلا يطبق علي حقوق الإرتفاق التي وردت بسندات الملكية قبل عام ١٩٥٤ أو التي كانت موجودة بالطبيعة والخرائط قبل صدوره وإذا وصف شريط حق إرتفاق بأنه (ممر مشترك) فهو مناصفة بين العقارين المطلان عليه .

---

(١) منشور بالجريدة الرسمية العدد ١٠٢ بتاريخ ١٩٩٣/٥/٦

بنـــد ١٤٧ أحكام النقض وتقسيم الأراضي :-

(١) طعن ١١٥٢/ ٥٤ ق : حظر التصرف والبناء فى الأراضى غير المقسمه هو (حظر عام) ويترتب الجزاء علي مخالفته ولو لم ينص عليه ، وتبطل التصرفات (بطلانا مطلقا) لتعلقها (بالنظام العام) (طعن ١٤٣٨ / ٥٥ ق جلسة ١٩٨٨/٦/٢٦) .

(٢) طعن ٥٧٧ / ٥٧ ق : حظر التصرف في الأراضي المقسمة (قبل) صدور القرار بالموافقة علي التقسيم - جزاء مخالفته (البطلان المطلق) والتصرف فيها (بعد) صدور ذلك القرار وقبل إيداع صورة منه . ومن قائمة الشروط بالشهر العقاري جزاؤه (البطلان النسبى) .

(٣) طعن ٣٠٣٣ / ٥٨ ق : - أن التصرف في الأراضى المقسمة مرهون بصدور (القرار بالموافقة علي التقسيم) وإيداع الشهر العقاري (صورة رسمية منه) (ومن قائمة شروط التقسيم) وفقا للمادتين٩، ١٠ من ق ٥٢ / ١٩٤٠ قبل إلغاؤه بالقانون ١٩٨٢/٣ الخاص بالتخطيط العمرانى . حظر التصرف بعد صدور ذلك القرار وقبل إيداع صورة منه ومن قائمة الشروط - وهذا غير متعلق بالنظام العام - ومقتضاه : قابلية التصرف حينئذ للإبطال لمصلحة الغير وليس منهم (بائع العقار) .

(٤) مفاد نص م ٢٣ ق ٤٠/٥٢ معدل بقانون ١٩٨٢/٣ أن أحكام قانون تقسيم الأراضى المعدة للبناء تسري علي (المدن) . أما القري فان الأصل عدم خضوعها لها مالم يكن بالقرية :

أ - مجلس محلى .

ب - ويصدر قرار من وزير الإسكان بسريان هذا القانون عليها .

(طعن٨٣٨/ ٥٠ ق جلسة ١٩٨٤/٦/٢١) .

(٥) إعتبار الأرض (معده للبناء) مناطة الرجوع للخرائط المحددة لنطاق المدينة أو القرية (طعن ٢٤٨ / ٥١ ق جلسة ١٩٨٨/٣/٢٤) .

(٦) لإعتبار تجزئة الأرض المعدة للبناء (تقسيما) أن يكون ذلك بقصد عرضها للبيع أو المبادلة أو للتأجير ،فلا يعد تقسيما قسمه الأرض بين ملاكها أو إقامة المالك عده مبان علي الأرض (طعن ١٩٠ /٥١ ق جلسة ١٩٨٥/١٠/٢٣)

(٧) التقسيم هو كل تجزئة لقطعة أرض بقصد عرضها للبيع أو للمبادلة أو للتأجير أو للتحكير لاقامة مبانى عليها متى كانت أى قطعة من هذه القطع (غير متصلة بطريق قائم) . فاذا كانت جميع تلك القطع تتصل بطرق قائمة ، بأن كانت كل منها محدودة من أحد أضلاعها أو جزء منه بطريق قائم - فإن هذه التجزئة لا تعتبر تقسيما تتوقف صحة التصرفات المشار إليها بشأنه على (صدور قرار باعتماده) . (طعن ٢٤١١ / ٥٨ ق جلسة ٢٠/ ٢ / ١٩٩٢) . نخلص مما سبق أنه (لا يعد تقسيما) الحالات الآتية :-

(١) قسمه الأرض بين ملاكها لإنهاء حالة الشيوع ، أو إقامة المالك عدة مبانى على قطعة الأرض طالما أن الغرض ليس لأجل البيع أو المبادلة أو الإيجار (طعن ٢٤٨ / ٥١ ق جلسة ٢٤ / ٣ / ١٩٨٨) (وطعن ١٩٠ / ٥١ ق جلسة ٢٣ / ١٠ / ١٩٨٥) .

(٢) إتصال هذه المبانى بطريق قائم (طعن ٢٤١١ / ٥٨ ق جلسة ٢٠ / ٢ / ١٩٩٢) (الطعنان ٥١٦ ، ٧٦٥ / ٥٢ ق جلسة ١٣ / ٤ ١٩٨٩) .

(٣) انصباب التصرف على حصة شائعة وليست مفرزة (طعن ١٠٩٩/٥٧ ق جلسة ١٠/١/١٩٩١) (طعن ٢٩٦٠/٥٨ ق جلسة ٢١/٢/١٩٩١) .

ويعد تقسيما :

(١) كل تجزئه لأكثر من قطعتين (مفرز) وليس شائع داخل كردون المدينة لغرض انشاء مبانى عليها .

(٢) أن يكون المقصود منها التصرف بأحد عقود البيع أو المبادلة أو الإيجار فقط ، فيخرج منها (عقد القسمة) .

(٣) عدم إتصالها أو إطلالها على طريق قائم .

فإذا تخلف أى شرط من هذه الشروط الثلاثة (لا يعد ذلك تقسيما) يخضع لحكم م ١١ق ٣ / ١٩٨٢ الخاص بالتخطيط العمرانى .

(طعن ١٣٢٦ / ٥٧ ق جلسة ٢٦ / ٣ / ١٩٩٦)

المتصــرف الأجنبــى

(١) شـروط الاقامة　　　　(٢) اسقاط الجنسية

(٣) جوازات السفر

البـــائــع الأجنبـــى

ق ٩٤/٣٨ الخاص بتنظيم التعامل بالنقد الأجنبى ولائحته التنفيذية

(المواد ٤٣٥ - ٤٣٩ ، ٤٤١ ، ٤٤٦ - ٤٤٨ تعليمات شهر ٩٣ ، منشور فنى ٣/٧, ١٩٩٤) .

بنـــد ١٤٨ أولا: كان البائع (فرنسى - أنجليزى) يقدم (محضر افراج وتسليم صادر اليه من جهاز (تصفية الحراسة)(أمر عسكرى رقم٥/١٩٥٦)م

بنـد ١٤٩ ثانياً: تقوم المأمورية (فى جميع الاحوال) باخطار الجهات الاربع ويطلب (صور أضافية) بعددها من طلب الشهر المقدم ترسل الى تلك الجهات وهى : (م ٤٤١ تعليمات شهر ٩٣) :

(١) مأمورية الضرائب الواقع بدائرتها العقار .

(٢) أحد المصارف المعتمدة التى يحددها صاحب الشأن .

(٣) اذا كان البائع (أجنبى مقيم مصر) ترسل لقسم مكافحة تهريب النقد بوزارة الداخلية ويبين بالطلب رقم وتاريخ جواز السفر وتاريخ الاقامة به .

(٤) اذا كان البائع (أجنبى غير مقيم بمصر) ترسل صورة (لقطاع النقد الاجنبى بوزارة الاقتصاد) فنى ٣/٧/١٩٩٤) .

بنـــــد ١٥٠ ثالثا: من هو الأجنبى ؟

هو كل من لا يتمتع بجنسية جمهورية مصر وكل من لا جنسية له (م ٤٣٥ ، ٤٣٩ تعليمات شهر ٩٠)

بنـــــد ١٥١ رابعاً: التصرفات الصادرة من أجانب الثابتة التاريخ قبل ٦١/١٢/٢٣ أو غير الثابتة التاريخ قبل هذا ولو تم شهرها فى الفترة من ٦١/١٢/٢٣ حتى ١٩/١/١٩٦٣ يلزم تقديم ما يفيد

(إعتداد) الهيئة العامة للإصلاح الزراعى (بالتصرف الصادرمن الأجنبى(م ٤/٤٣٥ تعليمات شهر٩٣) .

بنـــد ١٥٢ : خامساً التصرفات الصادرة من (فلسطينى لمصرى) يرجع للهيئة العامة للإصلاح الزراعى قبل السير فى إجراءات الطلب اذا كان التصرف قد تم اثناء حياة المتصرف أو خلال ٥ سنوات تبدأ من ١٩٨٥/٧/٥ (ايهما أقرب) (م ٥/٤٣٥ تعليمات شهر ٩٣) وبالنسبة للطلبات المقدمة ويتضح منها ايلوله الأراضى الزراعية لأجنبى ، يمتنع السير فى إجراءات التسجيل وذلك لمخالفتها لأحكام ق ٦٣/١٥ معدل بقانون ١٩٨٥/١٠٤ الذى يحظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية .

بنـــد ١٥٣ سادسا : الأجنبي المقيم بمصر طبقا م ٣١/د من اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم التعامل بالنقد الأجنبى رقم ٣٨ /١٩٩٤ الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٩٤/٣٣١ هو كل من حصل على إقامة خاصة بالبلاد لمدة عشر سنوات أو أقام بالبلاد لمدة خمس سنوات متصلة، وبالنسبة للإقامة للبائع الأجنبي بالنسبة للأحكام ٥ سنوات من تاريخ التوقيع على عقد البيع الأبتدائى موضوع الحكم بصحته ونفاذه .

بنـــد ١٥٤ : حالة ما اذا كان البائع الاجنبى مقيم :

يلزم تقديم شهادة من مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسين تفيد اقامة الاجنبى بالبلاد مدة (٥ سنوات) (متصله) أو حصوله على اقامة خاصة بمصر لمدة عشر سنوات) وتحسب المدة من (وقت التصرف فى العقار) (فنى١٩٩٤/٣) .

بنـــد ١٥٥ منشور فنى ١٩٧١/١ :

على المأمورية (إعطاء) صاحب الشأن (خطاب رسمى) باستخراج شهادة تفيد اقامة الاجنبى بالبلاد اقامة متصلة مدة (خمس سنوات) حتى تنجز مصلحة الجوازات والجنسية طلبهم .

بنـــد ١٥٧ : اسقاط جنسية جمهورية مصر

م٤٤٩ تعليمات شهر ٩٣ : (فنى ١٧ /٨٦)

جميع الاشخاص الذين تصدر فى شأنهم (قرارات باسقاط جنسية جمهورية مصر) عنهم يعتبرون (من الاجانب) .

ويعد بكل مأمورية شهر أو مكتب توثيق (فهرس ابجدى) يدرج فيه اسماء هؤلاء الاشخاص الموضوع اليه - عند بحث المحررات والطلبات المقدمة اليها .

وبالنسبة للمصرى المقيم بالخارج : يراعى عدم المطالبة بما يفيد احتفاظ بجنسية جمهورية مصر ما دام أن اسمة غير مدرج بفهرس المسقط جنسيتهم عند بحث المأمورية للطلب المقدم اليها ورجوعها لتلك الفهارس للتحقق من ذلك - أما اذا كان اسمة واردا بتلك الفهارس عد (اجنبيا غير مقيم) تطبق عليه القواعد الخاصة بذلك .

بنـــد ١٥٨ : جوازت السفر (المؤقته) .

فنى ١٩٨٢/١٠ :

لا تعد وسيلة لاثبات التمتع بالجنسية المصرية ، لأنها تعطى لظروف خاصة مؤقته - ومن ثم يلزم الرجوع لمصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية للاستفسار فيها فى كل حالة على حدة عن مدى تمتع هؤلاء الأشخاص (بالجنسية المصرية) قبل اتخاذ أى أجراء بشأنهم (يراجع كتاب مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية (قسم الجنسية) رقم ٣٢٦٧ (ملف ٢٣٩/٣٢/١٣) بتاريخ ١٩٨٢/٨/٧ واردا لمصلحة الشهر العقارى) .

أمـــلاك الدولة

(أ) عامة

(ب) خاصة

(شهادة الاعتداد بالملكية) .

١ ـ نزع الملكية للمنفعة العامة .

٢ ـ الحراسـة .

٣ ـ الاصلاح الزراعـى .

٤ ـ الأراضـى الخاضعـة لهيئة الآثـار المصـرية .

٥ ـ أراضى القـوات المسلحـة .

٦ ـ بنك ناصر الاجتماعى (بيت المال أو التركات الشاغره).

٧ ـ الأمـــلاك المستـردة .

أمـــلاك الدولة

بنـــد ١٥٩ أوجه الخلاف بين أملاك الدولة العامة والخاصة :

العامة (م ٨٧ مدنى)	الخاصة (م٩٧٠مدنى) معدلة بقانون (٥٥/ ١٩٧٠)
١ ـ مخصصة (المنفعة عامة) أو بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار وزارى ويجوز للدولة (تأجيرها بشرط عدم تغيير تخصيصها للمنفعه العامة ويلاحظ أنه إذا إنتهى التخصيص أصبحت مال خاص للدولة يحق لها التصرف فيه للأفراد بالبيع وينتهى التخصيص بقانون أو قرار وزارى أو بإنتهاء الغرض الذى خصصت له (م٨٨ مدنى معدلة بقانون ١٩٥٤/٣٣١	١ ـ هيى التى تملكها الدولة بوصفها شخص إعتبارى فيجوز لها التصرف فيها للأفراد (بيعها) أو (إيجارا)
٢ ـ لا يجوز التصرف فيها أو الحجز عليها أو تملكها بالتقادم (م٨٧مدنى) ولا يجوز شهرها طبقا (٣٣٢ تعليمات شهر ٩٣) وهذه القواعد من النظام العام وأى حجز على أموال الدولة العامة (باطل بطلان مطلق) .	٢ ـ لا يجوز تملكها بالتقادم وأى تصرف بالمخالفة لقانون ١٩٦٤/١٠٠ يقع باطل بطلان مطلق وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها وأى تعدى يزال إداريا (م٩٧٠ مدنى معدلة بقانون ١٩٧٠/٥٥) ولا يجوز للدولة التصرف فيها للأفراد الشاغلين لها (بيعها) أو ايجار ويجوز شهرها فى حالة البيع .
٣ ـ أمثلتها (١) الطرق وتوابعها (شجرة، رصيف، مجارى) (٢) الكبارى (٣) الترع ، النيل ، المصرف العمومى الذى تتصرف فيه مياة أكثر من بلدين ، الجسور، الشوارع . (٤) الشواطئ (م٨٧ مدنى لم تعدد الأشياء العامة على سبيل الحصر إكتفاء بمعيار التخصيص للمنفعة) (طعن ١٧١٤/٥٥ق) (١)	٣ ـ أمثلتها (١) طرح النهر وأكله) . (٢) الأراضى الزراعية والبور والصحراوية (٣) أراضى البحيرات حتى مسافة ٢٠٠ متر للمرة والتمساح . (٤) أراضى القوات المسلحة . (٥) أراضى البركة والمستنقع ويطلب شهادة من صاحب الشأن بقيامة بعمليات التخلص من البركة والمستنقع وموافقة البلدية على قيامة بذلك وتشهر

(١) كما يعد الكشك المقام عليه بمعرفة البلدية أملاك عامة بالتبعية والتخصيص (طعن رقم ١٣/١١٠ق جلسة ١٩٤٤/١١/٢٣) .

تابـــع : أوجه الخلاف بين أملاك الدولة العامة والخاصة

العامة (م ٨٧ مدنى)	الخاصة (م٩٧٠مدنى) معدلة بقانون (٥٥/ ١٩٧٠)
(٥) الاثار ويلزم موافقة وزير الثقافة . (٦) الجوامع (وقف مؤبد) التابعة للأوقاف ولا يجوز الرجوع فيها وتعد الجوامع من المال العام بشرطان (١) قيام الحكومة على رعايتها (طعن مدنى ١٨/١١٨ ق جلسة ١٨/٥/٥٠ فإذا كانت وزرة الأوقاف تديرها بوصفها ناظرة عليها كالأفراد وليست راعية عليها من قبل الحكومة لا تعد مال عام (طعن ٥٥/٢٤ق جلسة ١٥/٥/١٩٥٨ (٢) أن يكون خالصا لله لاعلو فوقة ولا سفل تحته (طعن ٣٢/٣٤٥ ق جلسة ٢٩/١٢/١٩٦٦ أعمالا لقوله تعالى وأن المساجد لله فلا تدعو مع الله أحداً (سورة الجن آية ١٨)(٢) (٧)(أراضى الجبانات)أما(المبانى)المقامة عليها والتى ينشئها الأفراد فهى (ملك لهم) مع وضع تحفظ بالعقد (أن الأرض من المنافع العامة بالتخصيص للدفن وأن الدولة تحتفظ بكافة حقوقها على الأرض المقامة عليها المساكن والمتعاقدون يتحملون تبعة ذلك وتحتفظ (أراضى الجبانات) بصفة المال العام مدة عشر سنوات بعد أبطال الدفن فيها (م٣٣٠و٣٣٦ تعليمات شهر ٩٣ (٨) البحر الإقليمى لمصر فى البحر المتوسط والأحمر وخليجى السويس والعقبة ـ الأراضى المحيطة بالبحيرات حتى مسافة ٢٠٠ متر. جميع المسطحات المحيطة بالبحيرات حتى مسافة ٢٠٠ متر جميع المسطحات المالية فى بحيرة المنزلة والبرلس وادكو ومريوط والبردويل وقارون (٣٣٣٧ تعليمات شهر ٩٣ وتشرف عليها الهيئة العامة لتنمية الثروة السمكية)	محرراتها بطريق (الايداع) (م٣٥١ تعليمات شهر ٩٣) وتتولى الهيئات التالية التصرف حسب موقع العقار والغرض من التصرف : أ) الأراضى المعدة للبناء والأراضى القابلة للإستزراع داخل الزمام وتتولى التصرف فيها المحافظة والبلدية . ب) أراضى طرح النهر والبحيرات المجففة والمتاخة والممتدة خارج الزمام حتى مسافة ٢ كيلو متر وتتولى التصرف فيها الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية . ج) الأراضى الصحراوية ما يخصص للإستزراع يخضع للهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية ما يخصص لإقامة المجتمعات العمرانية الجديدة وما يخصص لغرض إقامة مناطق سياحية يخضع للهيئة العامة للتنمية السياحية طبقا م ٤ ق ٧/٩١ .

(١) ويلاحظ أن (الكنيسة) ليست مال عام فى حكم م ٩ /٦ق مدنى قديم والأمر العالى رقم ١٥(الصادر ٢٣/١٠/١٩٠٥)(الطعن رقم ١٨/١١٨ ق جلسة ١٨/٥/١٩٥٠).

العـامـة (٨٧ مدنى)	الخاصة (٩٧٠ مدنى معدلة بورق ١٩٩١/٧)
٤ ـ أموال الأشخاص لا تعتبر مال عام إلا بنزع ملكيتها للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل وفقا للقانون طبقا لنص م ٣٤ من الدستور الدائم لجمهورية مصر لسنة ١٩٧١ (نقض مدنى جلسة ١٩٧٧/٤/٢٧) وتنص م ٣٢٣ تعليمات شهر عقارى ٩٣ أنه مع مرعاة أن المنافع العامة المنفذة فعلا ولم تصرف قيمتها لأصحابها ولم يتم التعاقد معهم ولم يصدر بشأنها قرار بنزع ملكيتها أنه إذا أصر أصحاب الشأن على إشتمال محررهم المقدم للمراجعة الفنية بمكتب الشهر على إضافة بند بالمحرر بتعويض الجزء المأخوذ منهم يكون النص بالصيغة الأتية (حيث أنه قد أخذ المشروع .. س ط ف وخصص فعلا للمنفعة العامة ، فقد إتفق الطرفان على أن (التعويض) المستحق عن هذا المسطح أصبح من حق (فلان) وحدة لدى له أن يتفق عليه مع الحكومة وأن يستلمة منها بعد إتمام الإجراءات اللازمة فى هذا الشأن .	٤ ـ لا يجوز اخذها بالشفعة (م٣٥٢ تعليمات شهر ٩٣)
٥ ـ يجوز التأجير فقط ولا يجوز التصرف فيها بأى نوع من أنواع (التصرفات القانونية)	٥ – يلزم تقديم شهادة من الهيئة العامة لمشروعات التعمير والأسكان الزراعية تفيد عدم تجاوز الحد الأقصى للملكية (فنى٨٣/٦ بند ٦) (فنى ٨٣/٩ بند ٦) .

مما سبق يتبين أن معيار (التخصيص للمنفعة العامة) هو الفيصل فى إعتبار المال المملوك للدولة عاما أو (خاصا) فيحق للدولة أو الشخص الإعتبارى العام فى حالة إنتهاء التخصيص للمنفعة العامة (التصرف فيه) وكمثال (أموال القطاع العام فهى من الأموال التى تملكها الدولة ملكية خاصة فيجوز لها التصرف فيها بالبيع طبقا م ٩٧٠مدنى ،ولا تتعارض فى ذلك مع نص م ٣٠ من الدستور الدائم لجمهورية مصر ١٩٧١ ومؤداها (ملكية الشعب للمنفعة لعامة وتتأكد بالدعم المستمر للقطاع العام) وقيام الدولة ببيع شركات القطاع العام أمر توجبة وتقتضية المصلحة العامة نتيجة ما ترتب على ملكيتها للدولة من خسائر كبيرة فى الأموال أدت الى عجز فى ميزان المدفوعات) الأمر الذى يستوجب بيعها للأفراد) وقد نصت م ٨٨ مدنى معدل بقانون ١٩٥٤/٣٣١ [١] أن (المال العام) يفقد صفته بإنتهاء تخصيصة للمنفعة العامة وذلك إما بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار وزارى أو بإنتهاء غرض التخصيص للمنفعة الامة ، فتعد بذلك مملوك للدولة أو الهيئات العامة (ملكية خاصة يجوز بالتالى (التصرف فيها) . ويلاحظ أن أموال الأفراد لا تصير(عامة) إلا بإتباع إجراءات نزع الملكية وإيداع قرار نزع الملكية خلال (سنتين) من نشرة بالجريدة الرسمية بمكتب الشهرالعقارى والا عد القرار (كأن لم يكن) طبقا م ١١،١٢ق١٠ /٩٠ وأن يكون ذلك مقابل تعويض عادل طبقا لدستور جمهورية مصر الدائم سنة ١٩٧١ وأن يكون ذلك لغرض المنفعة العامة ذلك أن (الغصب أو القوة الجبرية) لا تضفى على المال صفة (العمومية) .

---

(١) الوقائع المصرية العدد ٤٧ مكرر بتاريخ ١٩٥٤/٦/١٧ .

بنــــد ١٥٩ مكرر الفرق بين التعدى على أملاك الدولة الخاصة ؟ والتعدى على أملاك الافراد ؟ ومعيار التعسف فى إستعمال الحق فى الشريعة والقانون .

أ ـ **أملاك الدولة الخاصة** : أى تعد عليها (يزال اداريا) بقرار من الوزير المختص طبقا للمادة الأولى من القانون رقم ٥٥/ ١٩٧٠ [1] المعدل لنص (م٩٧٠ مدنى) ، (والمذاع بالنشور الفنى ١٩/ ١٩٧٠) وبناء عليه يمتنع شهر وتسجيل أو السير فى أجراءات تسجيل أى تعد على أملاك الدولة .

ب ـ **أملاك الأفراد** عند التسجيل يدخل مالك الجزء المتعدى عليه (مصادق من قبل البيع) والاعد (بيعا لملك الغير) (لصدورة من غير مالك).

ويرى البعض : جواز استبعاد (الجزء من الأرض المتعدى عليه) دون المبانى باعتبار أنه اقامها بمعرفته بدليل التمويل باسمة فى البلدية .

ويرى انصار الفريق الأول : وما المخرج اذا كانت كشف التحديد المساحى قد حرر بالجزء المتعدى عليه متضمن فى حدود الجار المتصرف كوحدة واحدة وبناء على ما تقدم فلا يجوز التسجيل فى هذه الحالة إلا بتصديق مالك الجزء المتعدى عيه

---

(١) أصبح نص م ٩٧٠ مدنى (بعد تعديلة بالمادة الأولى من القانون رقم ٥٥/ ١٩٧٠ كالاتى (فى جميع الاحوال لا تكسب حقوق الارث بالتقادم الا اذا دامت الحيازة مدة ٣٣ سنة - ولا يجوز تملك الأموال الخاصة المملوكة للدولة أو الاشخاص الاعتبار يه العامة ـ وكذلك أموال الوحدات الاقتصادية التابعة للمؤسسات العامة أو الهيئات العامة وشركات القطاع العام غير التابعة لأيهما والاوقاف الخيرية أو كسب أى حق عينى هذه الأموال (بالتقادم) .

ولا يجوز التعدى على الأموال المشار اليها بالفقرة السابقة ـ وفى حالة حصول التعدى يكون للوزير المختص حق ازالتها اداريا) وقد صدر ق ٣٤/ ٨٤ بتحريم التعدى على أملاك الدولة أو الأشخاص الإعتبارية العامة أو أحدى شركات القطاع العام سواء بالزرعة أو إقامة منشآت عليها والإنتفاع بها وجزاء من يتعدى عليها طبقا م ٣٧٢ عقوبات الحبس والغرامة التى لا تجاوز ألفان جنيه أو إحدث العقوبتان مع رد العقار المغتصب بما عليه من مبانى أو غراس وإذا وقعت بالتحايل أو تقديم إقرارات أو بيانات غير صحيحة مع العلم بذلك تكون العقوبة الحبس سنة ولاتزيد عن ٥ سنوات وغرامة لا تقل عن ألف جنيه ولا تزيد عن خمسة آلاف أو بأحدى العقوبتين وإذا وقع الأعتداء من جانب الموظف العام فإنه طبقا للمواد ١١٣، ١١٩ عقوبات تكون العقوبة جناية هى الأشغال الشاقة المؤبدة أو المؤقته إلى جانب العزل من الوظيفة ورد العقار المغتصب وإذا كان عضو بأحدى المجالس (تزول صفته) .

وإلا يمتنع التهجيل وقد نصت م ٩٢٨ مدني على (أنه اذا جار مالك الأرض وهو يقيم بناء بحسن نية على جزء من الأرض الملاصقة فللمحكمة اذا رأت محل لذلك أن تجبر صاحب الأرض على النزول لجارة عن ملكية الجزء المشغول بالبناء نظير تعويض عادل) (١) ونصت م ٢/٨١٨ مدني (ليس لمالك الحائط أن يهدمة مختارا دون عذر قوى أن كان هذا يضر الجار الذى يستر ملكة بالحائط) .

---

(١) ويلاحظ أن ذلك يعد جزاء على التعسف فى استعمال الحق وهو تطبيق لقاعدة أساسية فى الأسلام (لا ضرر ولا ضرار فى الإسلام) وقد حددت معاييره (م ٥ مدنى) وعدته (غير مشروع) فى الأحوال الآتية :-

أ- اذا لم يقصد به سوى الاضرار بالغير .

ب- انعدام التناسب بين مصلحة الحق وبين الضرر الذى يحيق بالغير .

جـ- عدم مشروعية المصلحة المقصود تحقيقها من استعمال الحق ويجمعها جميعا ضابط مشترك هو (نية الإضرار) على نحو إيجابى معتمد أو سلبى بإستهانة متعمدة من باب الترف المنهى عنه وله حالتان لتوافر وجوده :

١ - وجود خطأ يترتب عليه ضرر (وفقا لقوعد المسئولية التقصيرية) .

٢ - وجود شرط مانع التصرف والجزاء على تحققة هو التعويض طبقا (م١٦٣ مدنى) وهو غير مفترض فعلى من يدعى التعسف إثباته بكافة الطرق والتعسف فى إستعمال الحق يأخذ أحد صورتين .

أ- أماالخروج عن حدود الرخصة .

ب- أو الخروج عن حدود الحق .

ويجب في الحالتين عدم الإنحراف عن(السلوك المألوف للشخص العادى)ويخضع ذلك(للتقدير القاضى)(طعن مدنى ٥٦/١٣٢٨ جلسة ١٩٩١/٣/٢٤) وأساس المسئولية عن تعويض الضرر هو وقوع(الخطأ)فى جلب المنفعة المشروعة والمعيار (مادى) قوامة الموازنة المجردة بين النفع والضرر فهذه الفكرة تنبع من أعتبارات العدالة القائمة على إقرار التوازن بين الحق والواجب (طعن٤٥/١٠٨ ق جلسة ١٩٨٠/١/٢٩) طعن ٥١/١٤٧١ ق جلسة ١٩٨٥/٦/٦)والأصل فى التبليغ فى الحقوق المباحة للأفراد وإستعمالة لا يستوجب المؤاخذة طالما صدر مطابقا للحقيقة حتى ولو كان الباعث عليه الكيد والإنتقام فالصدق ينفى سوء النية فلا يسأل المبلغ عن التعويض إلا فى حالتى :-

أ- الكذب والمخالفة للحقيقة .

ب- التهور وعدم التروى والرعونة .(طعن ٤٥/٤ أحوال شخصية جلسة ١٩٧٦/١١/٢٤) ويعفى المبلغ الكاذب إذا قام لدية شبة تبرر اتهام من إتهمة وتؤدى الى إعتقادة بصحة مانسب اليه (طعن ٥٧/٢٥٧١ ق جلسة ١٩٨٩/١١/٣٠) ويلاحظ أنه إذا إستعمل الشخص حقة إستعمالا(مشروعا)فلا يسأل عما ينشأ عن ذلك من ضرر طبقاً (م ٤ مدنى) ، وانظر بند ٢٩٥ من هذا الكتاب ص ٢٧٥ .

بنـــــد ١٦٠ : التحقق من عدم خضوع عقار التعامل لأملاك الدولة الخاصة من المراجع الهندسية بنوعيها :

فنى ١١/١٩٧١: ضرورة الرجوع المراجع الهندسية القديمة والحديثة عند مراجعة الطلبات للتحقق من أن العقارات محل التعاقد ليست من أملاك الدولة الخاصة.

بنـــد ١٦١ : عدم تطبيق قواعد التزاحم (التعارض) على طلبات ومشروعات (الحجوز الادارية) والمنصوص عليها بالمواد ٣٣ - ٣٦ ق ١١٤/١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى - والموقعة وفاء للديون المستحقة للدولة الممتازة (فنى ٢/١٩٧٢) .

بنـــد ١٦٢ : التحفظات والاعتراضات التى تثار من أجهزة الدولة بوقف التصرف على عقارات تدعى ملكيتها (الأوقاف - بنك ناصر الاجتماعى ـ أملاك مستردة ـ جهاز حماية أملاك الدولة .

المنشور الفنى ٢ / ١٩٨٥

بخصوص (الاعتراضات التى تثار من (هيئة الاوقاف) وغيرها من اجهزة الدولة بوقف كافة التصرفات على عقارات تدعى ملكيتها - وتعوق انجاز العمل بمكتب اسكندرية للشهر العقارى وغير من المكاتب ـ واستنادا الى حق المصلحة فى المفاضلة بين مستندات الملكية ـ ومنعا من صدور قرار (بالحظر) على جملة عقارات أو مناطق بدون تحديد لمعالم أومستندات يتعين اتباع الآتى بخصوصها :

أولا : يستوفى (البحث الهندسى) ببيان التجزئات والطلبات المعلاه وما تم فيها من واقع مراجع المأمورية والمكتب الهندسى منذ بداية نشأته بالمراجع المصاحبة للعقار موضوع التعامل حتى الآن للتحقق من عدم وجود حقوق أو قيود للدولة أو الغير . وعلى المكتب الهندسى أن يوضح على كشف التحديد ما اذا كان التعامل يدخل ضمن أملاك الدولة أو أى ملاحظات أخرى ترد اليه من أى جهة رقابية يستظهرها البحث وعلى المراجع الهندسى المساحى التحقق من حصول هذا كله .

ثانيا : الطلبات التى يكون موضوعها : تصرفات تدخل فى نطاق حظر (هيئة الاوقاف المصرية) تطالب هذه الهيئة بموافاة المأمورية المختصة بحجج الوقف سند

ملكيتها لتطبيقها بمعرفة المكتب المساحى مع مراعاة المدة المحددة فى مادة ٥٣ مكرر ق ١٩٤٦/١١٤ معدل بالقانون ١٩٧٦/٢٥ الخاص بتنظيم الشهر العقارى وهى (٢١ يوم) [١] فإذا ما اتضح انها تنطبق على هذه العقارات محل التعامل رغم وجود مستندات مشهرة طبقا للقانون لصالح /(غير الهيئة) فيتعين اعمال (قواعد المفاضلة) طبقا للقانون .

وفى حالة (عدم جدية الاعتراضات والمستندات) يسار فى الأجراءات مع تضمين (اخطار القبول) (التحفظات) اللازمة [٢] .

ثالثاً : لا يلتفت الى اعتراض هيئة الأوقاف أو غيرها : إذا ما تقدم صاحب الشأن بسند ملكية مشهر موضح به (سبق موافقة الجهة طالبة الحظر على شهره أو تقدم (بحكم مشهر مثلث فيه أو صدر فى مواجهتها) .

رابعاً : فى حالة ما اذا تقدم أصحاب الشأن بمستندات ملكية (سبق شهرها مؤقتا) وحصل أصحابها على قرار من قاضى الأمور الوقتية (يثبت شهرها) فانه يؤخذ بهذا المستند (على اطلاقة) مع تضمين المحرر (بندا) يشير الى واقعة النزاع ويتحمل المتعاقد نتيجة عرض النزاع على القضاء وذاك استنادا الى حكم محكمة النقض فى الطعن رقم ٣٦/٩٣ ق جلسة ١٩٦١/١٠/٢٦ الذى أعتبر القرار

---

(١) فنى ١٩٥٩/٣ فقرة ٢ ، كتاب دورى ٥ /١٩٥٩ (جعل مهلة اعتراض وزارة الاوقاف ٣ أسابيع من تاريخ الارسال دون رد أو أعتراض ، يسار بعدها فى الاجراءات بشرط أن يكون اخطار الاوقاف بذلك فى نفس يوم تقديم الطلب (م٢٤٦ تعليمات شهر ٩٣) .

(٢) نرى: أنه لاداعى فى حالة عدم جدية الاعتراض أو المستندات لتضمين مشروع المحرر (التحفظات) لان وجودها بالمحرر يضر بصاحب الشأن اذ قد يعرقل تصرفة فى عقارة مع أثارة الشكوك لمن يريد التعامل معه ونضرب مثالا لذلك الطلب ٩٦/٢١٧ شرقى محرم بك اسكندرية وموضوعة أشهار حق ارث قدم صاحبة وهو الوارث الوحيد للمرحومين موضوع الاشهار (اعلامى وراثة مثبتان لأحقيته فى الميراث وشهادة تمويل من البلدية وسند ملكية المورثان) وظهر تحفظ بنك ناصر على كشف التحديد فاخطرت المأمورية البنك باستيفاء مستنداته خلال ٢١ يوم وفى اليوم الاخير لانتهاء المهلة اخطر البنك المأمورية لايقاف السير فى الأجراءات وعلى طالب الشهر التقدم بمستنداته للبنك لبحثها . ولم يقدم البنك اعلام وراثة يفيد أن التركة شاغرة فيعد بنلك غير ذى صفة وكان يجب على مأمورية الشهر عدم الالتفات الى اعتراضه والسير فى الاجراءات وتجاهله وعدم تضمين مشروع المحرر أى تحفظ ما دام أن المستندات التى امامها تثبت احقية طالب الشهر فى الميراث لان وضع التحفظ معناه وجود حق للبنك وأحقية يجعله ينازع فى ملكية العقار بدون سند الأمر الذى يسبب القلق وعدم الارتياح لصاحب العقار .

لصادر من قاضى الأمور الوقتية (بالغاء الرقم الوقتى) استنادا الي نص م ٢٥ ق ١٩٤٦/١١٤ هو قرار يحسم به جميع أوجه الخلاف القائمة بين أصحاب الشأن وبين المصلحة بخصوص (شهر المحرر) وهذا القرار لا يقبل الطعن فيه بأى طريق كان ومن ثم فلا يصح أعادة طرح النزاع من جديد بأى وجه .

خامساً : فيما عدا ذلك يسار فى الاجراءات دون الاخذ فى الاعتبار بأى اعتراض يقدم طالما نستند ملكية المتصرف فى طلب الشهر الى (محرر مشهر سليم) طبقا للقانون والتعليمات وعلى المفتشين الفنيون والامناء المساعدين التحقق من اتباع المأمورية لهذه التعليمات أثناء دورات التفتيش .

بنـــــد ١٦٣ : تصرفات الافراد المالكين بطريق الشراء من الادارة العامة لأملاك الدولة الخاصة (بعقود مشهرة) (لم ينص فيها صراحة) على المنع من المتصرف ، أو شرط الاستصلاح أو الاستزاع أو تقديم موفقة كتابية من الادارة بالتصرف ؟

والجواب طبقا للمنشور الفنى ١٩٨٦/٢ : لا يلتفت لمثل هذا الحظر ويسار فى اجراءات الشهر مالم يكن هنك (شرط صريح) بمنع التصرف .

بنــــد ١٦٤ : قــانــون ١٩٦٤/١٠٠ الخـاص بالأراضى الزراعـيـة وطرح النهر

ويقتصر فقط على :

(أ) الأراضى الزراعية وهى الواقعة داخل الزمام والأراضى الممتدة خارج الزمام لمسافة ٢ كيلو متر .

(ب) وأراضى طرح النهر وهى الواقعة بين جسرى نهر النيل وفرعية والجزائر التى تتكون فى مجراه وكان يتولى وقت صدوره إدارة والتصرف فى الأراضى البور والصحراوية حتى صدور ٨١/١٤٣ الذى الغى ذلك الاختصاص الذى كان له وأصبح من إختصاصه هو (أى قانون ١٩٨١/١٤٣ بشأن الأراضى البور والصحراوية) وبصدور ق ٦٤/١٠٠ أصبحت الأراضى الصحرواية ملك الدولة (ملكية خاصة) (ولا يجوز) تملكها بطريق (الاستيلاء) حيث الغى مادة ٨٦ منه (الفقرة الثالثة من م ٨٧٤ مدنى) وقد نصت م ٢٣ ق ١٩٦٤/١٠٠ على أن لوزير الأصلاح الزراعى الترخيص فى التصرف فى مساحات الأراضى البور والأراضى الصحراوية غير المزروعة ببيعها فى حدود ٢٠ فدان أراضى بور أو ٥٠ فدان أراضى صحراوية لأى مشتر بالشروط الأتية :

(١) أن يكون المشترى مصرى بالغ سن الرشد ذو سمعة حسنة لم يسبق الحكم عليه بعقوبة أو جناية أو بالحبس فى جريمة مخله بالشرف مالم يكن قد رد إليه إعتباره .

(٢) أن يتعهد بإستصلاح الأراضى المبيعة وزراعتها خلال ٧ سنوات بالنسبة للأراضى البور و١٠ سنوات للأراضى الصحرواية من تاريخ تسليم الأرض اليه ـ فإذا لم يقم المشترى بإستصلاحها وزراعتها خلال المدة المشار إليها عدا العقد مفسوخا من تلقاء نفسة دون حاجة لاعذار أو حكم قضائى من إلزامة بأداء الأجرة المناسبة ويستنزل منها ما أداة من ثمن وفائدة كما يلزم بتسليم الأراضى بما عليها من منشآت للحكومة دون أن يكون له الحق فى المطالبة بأى تعويض (م٧٥منه) وفى خلال مدة الأستصلاح لا يجوز له التصرف فيها لأحد فإذا إستصلحت فى الميعاد جاز له التصرف فيها على أن يكون التصرف فيها لصغار الزراع الذين تكون حرفتهم

الزراعة أو الرعى أو الصيد بإعتبارها (مصدر رزقهم الرئيسى) وبشرط الا يزيد مجموع الأراضى المتصرف فيها إلى أى منهم سواء هو أو زوجته وأولادة القصر عن (١٠ فدان) من الأراضى الزراعية والبور والصحراوية (واستثناء) يجوز لوزير الزراعة الترخيص ببيع مساحة تزيد عن ٢٠ فدان بور و٥٠ أراضى صحراوية إلى الأشخاص الأعتبارية العامة أو الخاصة بشرط أن يتم إستصلاحها خلال ١٠ سنوات ولا يجوز لهذه الأشخاص التصرف فيها إلا بعد إستصلاحها وزراعتها على أن يكون التصرف لصغار الزراع على نحو ما سبق فى حدود ١/٢ ٤ - ١/٢ ٧ فدان

ولوزير الحربية بعد أخذ رأى وزير الزراعة أن يحدد بقرار منه (المناطق التى يحظر فيها التملك لأغراض عسكرية .

حكم الحقوق المكتسبة قبل ١٩٦٤/١٠٠ :

ق ١٠٠ / ١٩٦٤ ليس له (أثر رجعى) ويترتب على ذلك (أن الحقوق المكتسبة على الأراضى الصحراوية قبل صدوره فتظل التصرفات التى تمت قبل صدوره (نافذة) طبقا م ٨١من ق ١٠٠ / ١٩٦٤ فمن وضع يده على أرض صحراوية لتعميرها (بالبناء أو الغراس) فأنه يتملكها طبقا م ٣/٨٧٤ مدنى ومادام أنه لم ينقطع عن أستعمالها خلال ٥ سنوات متتالية خلال الـ ١٥ سنة التالية للتملك فإن ملكيته تثبت (نهائيا) ولا أثر فى ذلك أن تكون مدة الـ ١٥سنة قد تمت بعد صدور ق ١٩٥٨/١٢٤ أوق ١٠٠ / ١٩٦٤ ذلك أن تملك تلك الأراضى قبل صدور هذين القانونين تم بمجرد (التعمير) وليس (بمضى المدة)

ونظمت م٧٥ ق ١٩٦٤/١٠٠ الحقوق المكتسبة قبل صدوره على الأراضى الصحراوية حيث نصت على الآتى :

(يعتد فى تطبيق أحكام هذا القانون بحقوق الملكية على عقارات كائنة فى إحدى المناطق المعتبرة خرج الزمام فى تاريخ العمل بالقانون ١٩٥٨/١٢٤ المستنده الى عقود صدرت من الحكومة وتم تنفيذ الشروط الواردة بها ولم تشهر بعد) .

ويعد مالكا فى حكم القانون :

١ ـ كل غارس أو زارع فعلى لحسابة لأرضى صحراوية لمدة (سنة كاملة) على الأقل سابقة على تريخ العمل بالقانون ١٩٥٨/١٢٤ .

ولا يسري هذا الحكم على الأراضي التي تزرع جزءا من السنة على مياه الأمطار فقط فإذا كانت تلك الأراضي تروى في آبار طمست (دون تعمد أو تقصير) بعد تاريخ العمل بقانون ١٩٥٨/١٢٤ فيجوز تعويض ملاك تلك الأراضي عنها (بمساحات مماثلة لها) في مناطق الآبار الجديدة التي تنشئها الدولة .

٢ ـ كل من أتم قبل العمل بقانون ١٩٥٨/١٢٤ إقامة مبنى على الأرض والمساحة المناسبة التي تلحق به كمرفق له وتكون مساوية لمساحة البناء على الأكثر بشرط بقاء البناء قائم حتى تاريخ العمل بقانون ١٠٠/ ٦٤ وقد منح ق ١٠٠/ ١٩٦٤ (مهلة لمن إشترى قبل تاريخ العمل به أرض صحراوية أو بور من الحكومة بقصد إستصلاحها دون أن ينجز هذا الإستصلاح ومدتها ١٠ سنوات من تاريخ تسليم الأرض إليه أو ٧ سنوات من تاريخ العمل بقانون ١٠٠/ ١٩٦٤ (أي المدتين أطول) فإذا لم يقم بالاصلاح خلال تلك (المهلة) عد العقد (مفسوخا) (من تلقاء نفسة) دون حاجة لأنذار أو حكم قضائي(م٧٥منه) .

بنـــد ١٦٥ : قـانون ٨١/١٤٣ الخاص بالأراضي البور والصحراوية[1] .

يراعى في تنفيذة هو واللائحة التنفيذية الخاصة به مايلي :

<u>١ ـ الأراضي الصحراوية</u>: وهي الأراضي المملوكة للدولة (ملكية خاصة) والواقعة خارج الزمام بعد مسافة (٢كيلو مترمنه) <u>والزمام</u> هو حد الأراضي التي تمت مساحتها مساحة تفصيليه وحصرت في سجلات المساحة وفي سجلات المكلفات وخضعت للضريبة العقارية على الأطيان ، وفي المحافظات الصحراوية <u>يعتبر زماما</u> كردون المدن والقرى القائمة في تاريخ العمل بهذا القانون والتي تقام مستقبلا وحتى مسافة ٢ كيلو متر والمحافظات الصحراوية هي مطروح والوادي الجديد وسيناء الشمالية والجنوبية والبحر الأحمر .

<u>٢ ـ الأراضي المستصلحة</u> : وتختص بها الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية .

<u>٣ ـ الأراضي خارج مناطق الإستصلاح</u> وتختص بها هبة المجتمعات العمرانية الجديدة .

---

(١) مذاع بالمنشور الفني ١٩٨٣/٩

٤ - المناطق الاستراتيجية وتخضع لوزارة الدفاع ويراعى عند تقديم طلب شهر لمأموريات الشهر العقارى بخصوص الأراضى المشار إليها أنه يجب الحصول على (موافقة أى من الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية أو هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة حسب الأحوال .

ويتم شهر تصرفات تلك الهيئات بطريق (الايداع) بمكتب الشهر العقارى مع ترك تحديد الحد الأقصى للملكية لتلك الهيئات وتقديم شهادة منها بعدم تجاوز ملكية المتصرف لهذا الحد ولا تخضع شركات القطاع العام لهذا الحد وتنقسم الأراضى المملوكة للدولة (ملكية خاصة) لثلاث أقسام :

١ - الأراضى الزراعية : وهى الواقعة داخل الزمام أو خارجة لمسافة ٢ كيلو متر وتكون منزعة فعلا . وكذا أراضى طرح النهر وتخضع لقانون ١٠٠/٦٤ وتختص بالتصرف فيها طبقا م ٨ منه (الهيئة العامة للاصلاح الزرعى .

٢ - الأراضى البور القابلة للاستزراع داخل الزمام وخارجة لمسافة ٢ كيلو متر وتختص بها (المحافظات) بشرط تقديم موافقة استصلاح الأراضى ، أما السابق إستصلاحها والممتدة لمسافة ٢ كيلو وتم إستصلاحها بمعرفة صندوق إستصلاح الأراضى فيختص بالتصرف فيها (صندوق استصلاح الأراضى) .

أما الأراضى الواقعة خارج الزمام بعد مسافة ٢ كم فتخضع (لقانون١٤٣/ ١٩٨١) .

(فنى ١٩٨٤/١٨) (ق ١٩٨٤/١٩) ويرعى فى تنفذه الأعتداد بالتصرفات الصادرة من المحافظات أو صندوق أراضى الأستصلاح حتى ١٩٨٢/١٠/٩ بالنسبة لأملاك الدولة الخاصة التابعة للهيئة العامة للأصلاح الزراعى أو الهيئة العامة المشروعات التعمير والتنمية الزراعية .

استثناء من نص م٨ق ٩٦٤/١٠٠ واستثناءات من ق ١٤٣ /١٩٨١ والخاص بالأراضى الصحراوية .

٢ ـ قانون رقم ٥ لسنة ١٩٩٦ الخاص ببيع وتأجير الأراضى الصحراوية لغرض مشروع إستثمارى .

فى شأن قواعد التصرف بالمجان فى الأراضى الصحراوية المملوكة للدولة أو الأشخاص الأعتبارية العامة أو تأجيرها بإيجار اسمى لإقامة مشروعات إستثمارية عليه أو للتوسع فيها .

المادة الأولى : يجوز التصرف بالمجان فى الأراضى الصحراوية المملوكة للدولة أو غيرها من الأشخاص الأعتبارية العامة أو تأجيرها بإيجار اسمى لأقامة مشروعات استثمارية لها أو للتوسع فيها .

ويصدر بتحديد المناطق التى تقع فيها الأراضى الصحراوية المشار اليها وبالقواعد والإجراءات المنظمة للتصرف بالمجان أو التأجير قرار من رئيس الجمهورية .

ويتم تخصيص الأرض اللازمة للمشروع بمراعاة حجمة وطبيعة نشاطة وقيمة الأموال المستثمرة فيه .

المادة الثانية : لا تنتقل ملكية الأرض إلى المتصرف اليه قبل أتمام تنفيذ المشروع وبدء الأنتاج الفعلى وتودع المحررات المتضمنة للتصرفات فى مكتب الشهر العقارى المختص ويترتب على هذا الإيداع الآثار المترتبة على شهر التصرفات العقارية وتسلم صور تلك المحررات إلى ذوى الشأن (معفاة) من جميع الرسوم بما فى ذلك (رسوم الشهر والتوثيق) ورسوم الدمغة .

المادة الثالثة : لا يجوز أن تزيد مدة الأيجار على (اربعين عاما) تجدد ما دام المشروع قائما .

المادة الرابعة : اذا لم يتم تنفيذ المشروع وبدء الأنتاج الفعلى خلال المدة التى تحدد فى قرار التخصيص يتعين على الجهة الإدارية مالكة الأرض استردادها ويجوز لها بيعها أو تأجيرها لصاحب المشروع وفقا للأسعار السائده فى المنطقة فى تاريخ الإسترداد .

---

٤ مكرر أ
(١) مذاع بالمنشور الفنى ١٩٩٦/١٣ ونشر بالجريدة الرسمية عدد ________ ١٩٩٦/١/٣٠

المادة الخامسة : دون خلال أخلال بحكم المادة السابقة يحظر استخدام الأرض فى غير الغرض المخصصة من أجلة مالم يكن ذلك بموافقة الجهة المختصة

. كما يحظر التصرف فيها أو فى أى جزأ منها أو تقرير أى حق عينى عليها ، أو تمكين الغير منها قبل نقل ملكيتها الى المتصرف اليه ويقع (باطلا) كل اجراء أو تصرف يخالف ذلك ولا يجوز شهره ولك ذى شأن التمسك بالبطلان أو طلب الحكم به وعلى المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها .

المادة السادسة : ينشر هذا القانون من الجريدة الرسمية ويعمل به اعتبار من اليوم التالى لتاريخ نشرة والذى نشر فى ١٩٩٦/٢/١ .

موقف الشريعة الأسلامية من أحياء الارض البور :

يجوز بشروط :

١ ـ (الأحياء) .

٢ ـ أن تكون (بعيده عن العمران) حتى لا تكون مرفقا من مرافقة فإن كانت قريبة فيجب إذن الحاكم (عند أبى حنيفة النعمان) .

٣ ـ أن تكون (مباحة) وليست ملك لأحد من أفراد الشعب لقولة عليه السلام (من أحيا أرضا ميته فهى له وليس لعرق ظالم حق) .

٤ ـ أن يكون المحيى (مسلم) لقوله عليه السلام (عادى الأرض) ولقولة (موتان الأرض لله ولرسولة هى لكم منى) وقوله (عادى الأرض لله وللرسول ثم لكم من بعد فمن أحيا أرضا ميته فهى له وليس لمحتكر بعد ثلاث سنين) فإذا لم يعمرها تنزع منه . لقولة الخليفة عمر بن الخطاب (من كانت له أرض ثم تركها ثلاث سنين فلم يعمرها . فعمرها قوم آخرون فهم أحق بها) [1] .

---

(١) أنظر فقة السنة الثالث المعاملات للشيخ سيد سابق ص ١٧٧ – ١٨٠ وقد ورد بالقانون المدنى المصرى م٨٧٤/١ الأراضى غير المزروعة التى "لا مالك لها تكون ملكا للدولة . ولا يجوز تملكها أو وضع اليد عليها إلا بترخيص من الدولة وفقا للوائح وقد حذفت الفقرة الثالثة منه بالقانون ١٩٥٧/١٥٧ وكانت تنص على أنه فى حالة زرع أرض بور أو البناء عليها يمتلكها فى الحال ولو بدون ترخيص من الدولة ويفقد ملكيتها بعدم الإستعمال مدة ٥ سنوات متتالية بعد الـ١٥ سنة التالية للتملك) وبعد حذفها لم يعد (للإستيلاء) محل فى العقار بمصر .

ثم جاء ق ٩١/٧ (مكمل للقانونين ١٠٠/١٤٣٠٦٤ / ١٩٨١)

ولكنه لم يلغ ق ١٠٠/٤/١٩٦٤ أو ١٤٣/١٩٨١ فى شأن الأراضى الصحراوية وحدد مناطق الأستصلاح والهيئات التى تتولى إدارته والتصرف فيها بحسب (غرض) الأستصلاح على النحو التالى :

أ ـ الهيئة العامة للتنمية السياحية وتتولى إدارة التصرف فى الأراضى المخصصة لغرض إقامة مناطق سياحية .

ب ـ الهيئة لعامة لمشروعات العمير والتنمية الزراعية وتتولى إدارة التصرف فى الأراضى المخصصة لأغراض الاستصلاح والأستزراع وتخضع لها أيضا أراضى البحيرات المجففةلغرض الإستصلاح والإستزاع كما تخضع لها الأراضى خارج الزمام لمسافة ٢ كيلو متر .

ج ـ هيئة المجتمعات العمرانية وتتولى إدارة والتصرف فى الأراضى المخصصة لأغراض إقامة مجتماعات عمرانية جديدة ولها على هذه الأراضى (سلطات المالك) (م ٢ فقرة ب ق ٩١/٧) .

د – البلدية والمحافظة وتتولى إدارة والتصرف فى الأراضى المعدة للبناء المملوكة لها أو للدولة والأراضى القابلة للأستزاع (داخل الزمام) .

وتعتبر حصيلة التصرف فى هذه الأراضى (أموال عامة) يصدر بتحديد أغراض صرفها قرارا من رئيس مجلس الوزراء بعد عرض الوزير المختص - والفائض منها يؤول (للخزانة العامة للدولة) سنويا .

وعند الخلاف بين هذه الجهات أو الوزارات وبعضها البعض حول تحديد جهة الإختصاص بالأدارة ولتصرف يعرض الأمر على (مجالس الوزارء) ويكون قرارة فى هذا الشأن (ملزم للجميع) ويسرى هذا الحكم على الخلافات القائمة بين الجهات المذكورة عند العمل بهذا القانون .

بنـــد ١٦٦ : قواعد التصرف فى أراضى الدولة :

قواعد التصرف فى أراضى الهيئة العامة للتنمية السياحية (فنى٦/١٩٩٦)
(قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٩٠٨/١٩٩٥)

المادة الثانيـــة

م/ ١ يقصد بأغراض إقامة المناطق السياحية طبقا ق ٩١/٧ والقرار الجمهورى ١٩٩٢/٤٤٥ المشروعات التى تستهدف أساسا إنشاء وتنمية المناطق السياحية المخصصة للهيئة فى إطار السياسة العامة للدولة وخطتها الإقتصادية .

م/ ٢ يكون إستغلال الأراضى لإقامة المشروعات أما الهيئة بنفسها أو بتخصيص الأرض للمستثمر بموجب عقد بيع أو إيجار أو إنتفاع على ألا تزيد مدة التأجير والإنتفاع عن ٢٥ سنة قابلة للتجديد بعقد وشروط جديدين .

م/ ٣ وتنقسم تلك المشروعات قسمين :

١ - مشورعات التنمية المتكاملة .

٢ - مشوعات التنمية المحددة .

م/ ٤ هدفها إقامة أكبر عدد من المشروعات السياحية المتكاملة (مجمع) على مساحة تزيد عن خمسمائة ألف متر مربع بخلاف حرم الشاطئ ويقوم المخصص له بإقامة المرافق على نفقته مرفقا معها رسوم تنفيذية معتمدة من الهيئة .

ويشترط فيمن يخصص له الأرض لإقامة المشروعات :

١ - أن يكون شركة مساهمة مصرية برأسمال مصدر لا يقل عن ٥٠ ٪ من التكاليف الإستثمارية للمشروع لغرض إقامة مشروع سياحى .

٢ - أن يتعهد بتقديم مخطط عام معد من أحد بيوت الخبرة وألا تقل نسبة المنشآت السياحية والفندقية عن ٥٠ ٪ من الطاقة الأيوائية ويتم إعتمادة من الهيئة .

م/ ٨ مشروعات التنمية المحددة تهدف إلى أقامة مشروع سياحى واحد على مساحة خمسمائة ألف متر مربع بما فيا حرم الشاطئ يصدرها المخصص له الأرض بكل المرافق (على نفقته) وفقا لرسومات تنفيذية معتمدة من الهيئة .

ويشترط فيمن يخصص له الأرض لإقامة المشروعات :

١ ـ أن يأخذ شكل شركة المساهمة مصرية رأسمالية لا يقل عن ٥٠ ٪ من التكاليف الإستثمارية للمشروع لغرض إقامة مشروع سياحى .

٢ ـ يتعهد بتقديم الرسومات الهندسية للمشروع معتمدة من الهيئة .

م/ ٩ وللهيئة حق تأجير تقرير حق إنتفاع على مسطح من الأرض لأى شركة مساهمة لغرض أقامة مشروع سياحى بعد أمداد الأرض بمرافق البنية الأساسية وتؤول أصول المشروع بعد إنتهاء مدة العقد للهيئة مع تعويض صاحب المشروع عنها ولا يجوز له التصرف فيها إلا بعد موافقة الهيئة ويكون للهيئة فيها نسبة قدرها (الربع) من صافى الربح عن البيع مع حفظ حق الهيئة فى ملكية أرض المشروع .

ب) قواعد التصرف فى أراضى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (فى ٩٦/٧) (قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٩٥/٢٩٠٩)

م ١٣ تتضمن إخطارات التخصيص البيانات الآتية :

١ ـ تحديد مسطح ورقم قطعة الأرض أو رقم الوحدة السكنية أو المهنية أو المحل .

٢ ـ الثمن ما دفع وما تبقى من أقساط ومواعيد إستحقاقها .

٣ ـ الألتزام بميعاد تنفيذ المشروع .

٤ ـ الإلتزام بغرض التخصيص .

٥ ـ عدم التصرف فى الأرض إلا بعد مرور عشر سنوات من تاريخ إستلامها وبعد موافقة رئيس الجهاز .

٦ ـ الإلتزام بالشروط والقواعد المقررة فى اللائحة .

٧ ـ توقيع الجزاء الشرطى عند مخالفة بنود العقد .

م ١٥ يجوز تغيير غرض المشروع بعد موافقة رئيس المجتمع العمرانى عند عرض الأمر على اللجان الفرعية وإعتماد اللجنة الرئيسية مع إتفاق الغرض الجديد مع المخطط العام والإلتزام بالمواعيد .

م ١٦ يلغى تخصيص الأرض فى أحوال :

١ ـ طلب صاحب الشأن .

٢ ـ عدم إستيفاء المستندات المطلوبة خلال المهلة المحددة .

٣ ـ عدم سداد قسطين متتالين فى أجل إستحقاقها .

٤ ـ عدم إكمال المشروع فى مدة ٣ سنوات من تاريخ الإستلام بشرط أن تكون الموافق الضرورية قد تم توصيلها للموقع للإستفادة منها .

٥ ـ إلغاء الموافقة على المشـروع أو إشهار إفلاس صاحب المشروع قبل سداد الثمن .

٦ ـ التصرف فى الأرض للغير بدون موافقة هيئة المجتمعات العمرانية .

٧ ـ تغيير نشاط المشروع بدون موافقة رئيس الجهاز .

م ٢٧ لا يجوز تخصيص أكثر من وحدة سكنية بالمجتمعات العمرانية للشخص وزوجته وأولادة القصر مع أحقية الشخص فى الإنتفاع بوحدة شاطئية أو ما يخصص له من أرض فضاء بوصفة عضو فى جمعية إسكان تعاونى .

م ٢٨ التصرف فى المحال التجارية ومحطات البنزين يكون بطريق المزاد العلنى وفق الكراسة الشروط ويجوز التصرف فى الوحدات الغير مباعة بالمزاد على اساس اعلى سعر بعد موافقة رئيس مجلس ادارة الجهاز مع اضافة نسبة ١٠٪ سنويا للثمن إذا تم التصرف بعد مرور سنة على المزاد السابق .

م ٤٠ عدم جواز تحرير عقد بيع للأفراد للأراضى إلا بعد سداد كامل قيمتها وبشرط أن يكون صاحب الشأن قد أثبت جدية تنفيذ مشروعة بالنسبة للأراضى الصناعية ، والبناء بالنسبة لاراضى الأسكان ، والزراعة بالنسبة الأراضى الحزام الأخضر .

قواعد تصرف المحليات فى الأراضى القابلة للإستزاع (فنى ٩٦/٨)
(قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٩٩٥/٣٩٠٣)

يقوم بوضعها المحافظ بعد موافقة المجلس المحلى للمحافظة بمراعاة القواعد الآتية :

(١) الأولية فى التصرف لأبناء المحافظة المقيمين والعاملين بها .

(٢) أن تتضمن حالات التصرف فى الأراضى بدون مقابل لأغراض التعمير و الإسكان والإستصلاح وإقامة المشروعات الصناعية وحالات بيعها بأقل من ثمن المثل كشركات القطاع العام وقطاع الأعمال ويتم الإتفاق على الثمن بين المحافظ والشركة واضعة اليد وعند الخلاف يرفع الأمر لرئيس مجلس الوزراء للبت فيه .

(٣) عدم تطبيق هذه القواعد على الأراضى التى تخليها القوات المسلحة والتى يصدر بتحديدها وبيان موقعها (قرار جمهورى) كما لا تطبق ولا تسرى على أملاك الدولة المخصصة لوزارة الداخلية والتى يصدر بتحديدها وبين موقعها قرار جمهورى .

(٤) ألا يقل ثمن بيع هذه الأراضى عن (ثمن المثل) .

(٥) أن تتضمن عقود البيع إلتزام المشترى بالغرض الذى تم الشراء من أجلة .

(٦) بيان ما دفع مقدما وما تبقى من أقساط ومدة القسط وسعر الفائدة .

قواعد التصرف فى أراضى الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية (فنى٩/٩٦)

(قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٩٠٦ /٩٥)

م١ تتولى الهيئة المذكورة التصرف فى الأإلاضى المخصصة لها طبقا ق ٩١/٧ وهى :

(أ) الأراضى الصحراوية الخاضعة لقانون ١٤٣/ ٨١ التى تخصص لأغراض الأستصلاح والإستزراع بناء على قرار جمهورى بعد موافقة مجلس الوزراء بناء على عرض وزير الزراعة وتعد الهيئة مالكه لهذه الأراضى .

(ب) أرض البحيرات والسياحة وأراضى طرح النهر .وتعد الهيئة مالكة لها بالتنسيق مع وزارة الرى .

(جـ) الأراضى المتاخمة والممتدة خارج الزمام لمسافة ٢ كم تستصلح وفقا لخطة قومية توضع بمعرفة وزارة إستصلاح الأراضى .

(أ) الأراضى الصحراوية غير المستصلحة المعلن عن التصرف فيها .

م٢ تؤجر لمدة ٣ سنوات إذا ثبت جدية إستصلاحها تملك لمستأجرها بقيمتها قبل الأستصلاح مع خصم القيمة الإيجارية المددة من ثمن الأرض فإذا لم تكن هناك جدية بعد العقد مفسوخ من تلقاء نفسه .

م٣ يصدر مجلس إدارة الهيئة قرار لتحديد الأراضى الصحراوية المراد التصرف فيها بمراعاة إجراءات هى :

١ ـ أخذ رأى الجهات المعنية وفقا لما تقرره من شروط .

٢ ـ تحديد المرافق الأساسية للبنية الواحدات توافرها .

م ١٢ : تؤجر الأرض لمن رسى عليه المزاد لمدة ٣ سنوات فإذا تثبت جديته فى الإستصلاح تملك له ويخصم ما سدده من إيجار من ثمن البيع .

م١٣ : مدة الإيجار ٣ سنوات تبدأ من تاريخ التسليم فإذا تأخرت التسليم فإذا تأخرت الهبة فى التسليم تحسب المدة من تاريخ التسليم الفعلى .

م٢٢ : يحظر التصرف فى الأرض إلا بعد إتمام إستصلاحها أو إستزراعها كاملة وسداد كامل الثمن عنها ويخصم من ثمن البيع نصيب الهيئة فيما أدته من مرافق وفى حالة التصرف يشترط موافقة رئيس مجلس إدارة الهيئة .

م٢٣ تستصلح الأرض فى الميعاد ويحظر إستخدامها فى غير النشاط المخصص وله ولا يجوز تعديل طرق الرى أو نمط الإستغلال الزراعى إلا بعد موافقة الهيئة وبشرط أن تكون الطرق الجديدة أكثر تطورا ويقع باطلا كل إجراءيتهم بالمخالفة ولا يجوز شهره .

(ب) الأراضى الصحراوية غير المستصلحة غير المعلن عن التصرف فيها.

بالنسبة للأراضى الصحراوية المستصلحة .

م٣٠ : يصدر مجلس إدارة الهيئة قرار بتحديد الأراضى الصحراوية المستصلحة التى يتقرر التصرف فيها .

م ٤٢ : لا يجوز للمشترى التصرف فى الأرض للغير إلا بعد سداد كامل الثمن وبعد موافقة الهيئة - ويحظر تعديل طرق الرى المنفذة أو نمط الإستغلال الزراعى إلا بعد موافقة الهيئة .

م ٥٨ : تضمين عقد البيع التزامات المتصرف اليه :

(١) الأقامة فى مواقع الأرض المبيعة إليه والإستمرار فى زراعتها وعدم تبويرها وعدم تأجيرها للغير وعدم إستغلالها فى غير النشاط المخصصة له .

(٢) الإستمرار فى إستخدام طرق الرى المتنفذة بالأرض والمنصوص عليها بالعقد وعدم تغييرها إلا بموافقة الهيئة بشرط أن تكون الطرق الجديدة أكثر تطوراً .

(٣) سداد كافة الأقساط فى المواعيد .

(٤) عدم التحاقة بأى عمل بالحكومة أو القطاع العام أو الأعمال .

(٥) عدم التصرف فى الأرض ألا بعد مرور ١٥ سنة من تاريخ تسجيل عقد البيع وسداد كامل ثمن الأرض إلا بموافقة كتابية من الهيئة وبشرط أن يقبل التصرف فيها لمن ترشحة الهيئة ويترتب على المخالفة فسخ العقد من تلقاء نفسه. .

م٧٢ :عقود الايجار التى تزيد عن (٩ سنوات) يلزم(شهرها) بالشهر العقارى.

م ٧٥: أراضى البحيرات المجففة تعد مناطق إستصلاح يسرى عليها الأحكام سالفة الإشارة .

م ٧٦ : أراضى طرح النهر تلك الواقعة بين مجرى نهر النيل وفرعية دمياط ورشيد التى يحولها النهر من كانها أو ينكشف عنها وأراضى آكل النهر وهى التى يأكلها النهر .

م ٨٥ أراضى طرح النهر يصدر بها قرار من الوزير المختص ويجب ريداعها بالشهر العقارى بدون رسم .

م ٨٦: أراضى طرح النهر يتم تسويتها وتطابق بالسجلات مع تصحيحها على ضوء المطابقة .

م٨٨ : تلتزم الهيئة بتعويض أكل النهر الذى يتم حصره طبق ق ٦٤/١٠٠ ولائحته .

الاراضى المتاخمة لمسافة ٢ كم خارج الزمام :

م ٦٠ تقوم بتقسيمها الهيئة لوحدات ويعتمد التقسيم من مجلس الإدارة مع تحديد مساحتها وثمنها ونوعية المتصرف اليه .

م ٩٨ لا يجوز للمستأجر التنازل عن الأرض المؤجر كليا أو جزئيا وإلا وعد العقد مفسوخا من تلقاء نفسه .

م ٩٩ لا يجوز للمتصرف إليه التنازل عن الأرض المتصرف فيها بالبيع إلا بعد سداد كامل الثمن وملحقاته وبعد موافقة الهيئة .

م ١٠٧ يؤشر بسجلات الإيجار أو التصرف بقرار الفسخ فإن كان التصرف محل الفسخ قد سبق شهرة تودع نسخة رسمية من قرار الفسح مكتب الشهر للتأشير بموجبة على العقد المشهر .

م ١٠٨ تخطر الهيئة مأمورية الضرائب العقارية عن المسطح المتصرف فيه واسم المتصرف اليه وعنوانه فور التوقيع على العقد الإبتدائى الصادر إلى لإتخاذ الإجراءات اللازمة قانوناً .

قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٤٣٣ بتاريخ ١٩٩٦/٦/١ بحظر التعامل على الأراضى الزراعية والحدائق والبساتين الواقعة داخل كردون المدن والقرى التابعة لوزارات والهئيات العامة ووحدات[١] الإدارة المحلية وشركات القطاع العام وشركات قطاع الأعمال

مادة (١) يحظر على الوزارات والهيئات العامة ووحدات الإدارة المحلية وشركات القطاع العام وشركات قطاع الأعمال العام التصرف بالبيع وغيره من التصرفات الناقلة للملكية فى الأراضى الزراعية والحدائق والبساتين والواقعة داخل كردون المدن والقرى المعتمدة والمملوكة لأى جهة من الجهات المشار إليها ويقع (باطلا) كل تصرف يتم بالمخالفة ولا يجوز شهره .

مادة (٢) يعمل بهذا القرار من اليوم التالى لتاريخ نشر ة

بنـــاء عليـــه

يوقف السير فى طلبات الشهر والأسبقيات والمشروعات والمحررات المعدة للشهر التى يتناول التصرف فى الأراضى المنصوص عليها بمادة (١) حتى ولو تم التصديق عليها أمام موثق الشهر .

فى١٩٩٦/٣٩ : يطبق قرار مجلس الوزراء سالف الأشاره بأثر فورى اعتبارا من ١٩٩٦/٦/٢ وهو تاريخ العمل بالقرار ويستثنى منه .

أولاً : ١ ـ التصرفات الصادره من الجهات الحكومية خارج كردون المدينة أو داخل المدينة وليس لها كردون معتمد .

٢ ـ التصرفات الناقلة للملكية ويكون موضوعها دعاوى اجرائية لايترتب على شهرها نقل ملكية وكذا الحقوق العينية التبعية .

٣ ـ شراء الجهات الحكومية وما فى حكمها لتلك الاراضى بشرط أن يكون المتصرف شخصا ليس من الوارد ذكرهم بقرار رئيس مجلس الوزراء .

ثانيا : ولايسرى القرار على :

١ ـ الاحكام النهائية الحائزه قوه الأمر المقضى الصادره قبل ١٩٩٦/٦/٢ .

٢ ـ الطلبات المقدمة من الجهات الحكومية بالتصرف وتم توثيقها قبل سريان قرار رئيس مجلس الوزاء .

---

(١) منشور بالجريدة الرسمية العدد ٢١ مكرر بتاريخ ١٩٩٦/٦/١ واذيع بالمنشور الفنى ١٩٩٦/١٨ .

٣ ـ التصرفات الناقلة للملكية الصادره من الجهات الحكومية وما فى حكمها واعقد بها عن طريق بيعها بالمزاد قبل صدور قرار رئيس مجلس الوزارء .

٤ ـ الحالات المستثناه أولاً التى تمت وقائعها قبل صدور قرار رئيس مجلس الوزراء المعمول به اعتبارا من ١٩٩٦/٦/٢ .

بنـــد ١٦٦ مكرر : طرح النهر و (أكله) :

تعريف طرح النهر : الاراضى التى يحولها النهر من مكانها أو ينكشف عنها ، وكذلك الجزر التى تتكون فى مجراه (م٩٢١ مدنى) .

تعريف أكل النهر: اختفاء أرض عن المكان للدى كانت فيه من قبل بفعل النهر.

طرح النهر :

١ ـ من أملاك الدولة (الخاصة) طبقا لنص م ١١ ق ١٩٦٤/١٠٠ الخاخص بأملاك الدولة

٢ ـ استثناء يجوز بيع اراضى طرح النهر بطريقة (الممارسة) فى حدود ٥ أفدنة لكل مشتر طبقا م ١٠ ق ١٩٦٤/١٠٠ وتتولى الهيئة العامة للاصلاح حصر مقداره كل سنة ـ وتؤول أراضية اليه لتوزيعها على (صغار الفلاحين طبقا م١/٨ ق ١٩٦٤/١٠٠).

أكل النهـر :

١ ـ الذى يتم حصره تتولى الهيئة العامة للاصلاح الزراعى (التعويض عنه) طبقا مادة ١/١٤ وم١٦ ق ١٩٦٤/١٠٠ ولا يجوز التصرف فى حق التعويض عن أكل النهر والاوقع (باطل) م ٢/١٤ ق ١٩٦٤/١٠٠ .

بنـد ١٦٧ : أحكام النقض بخصوص التصرف فى أملاك الدولة الخاصة:

(١) بيع أراضى الدولة الخاصة لا يتم ركن (القبول) فيه الا بالتصديق على البيع من وزارة المالية ، وقرار المحافظ بتمليك أراضى وضع اليد لشاغليها لا يعطى للمحكمة الحق فى الحكم بانعقاد البيع دون التحقق من توافر ركن «القبول» وإلا كان الحكم (خطأ) والاستثناء خضوع التصرف للقانون ١٩٦٤/١٠٠ (طعن مـدنى رقم ١٩٢٦ /٥١ ق) .

(٢) تصرف المشترى فى العقارات المبيعة له من الدولة قبل الوفاء بثمنها كاملا وملحقاته (باطل بطلان مطلق) طبقا ق ١٩٦٤/١٠٠(طعن ٤٠/١١٠ ق جلسة ١٩٧٦/١/٢١)

(٣) تصرف المنتفع باراضى الاصلاح الزراعى قبل الوفاء بثمنها كاملا (باطل بطلان مطلق) (طبقا م ١٦ ق ١٩٥٢/١٧٨)

(طعن ٥٠٢ / ٥٠ق جلسة ١٩٨٣/١١/٢٤) .

(شـــهادة الاعتـــداد)
بالملكيـــة

تعريفهـا :-

بنـــد ١٦٧ مكرر ١ : هى (شهادة) تصدر من إحدى الهيئات العامة تعتد فيه لشخص وزعت عليه أراضى (تابعة لها)بالتصرف (الصادر منه)بالنسبة لهذه الأراضى (الى شخص آخر)بموجب (عقد بيع ابتدائى) لذلك الشخص وطبقا م ١٥ ق الاثبات رقم ٨٦/٢٥ يكون للعقد (تاريخ ثابت) من يوم قيد الطلب المذكور وحيث أن هذا التاريخ سابق على يوم / / ١٩ فيعد العقد ثابت التاريخ قبل هذا الميعاد طبقا م ٧ ق ٥٠ /١٩٦٩ بتعيين حد أقصى لملكية الاسرة والفرد من الأراضى الزراعية مع أحقية (الهيئة العامة للاصلاح الزراعى) فى الاستيلاء على أى مسطح وارد بالعقد متى كان يتعين الاستيلاء عليها قانوناً واذا كان البائع متوفى فيجب على الشهر العقارى التحقق من أن ورثته كانوا (قصر)يوم ٦٩/٧/٢٣ وأن أرملته بلغت (سن الرشد) فى هذا التاريخ .

وتشهر بطريق (التسجيل) ويجوز شهرها بطريق (الايداع) بناء على قانون خاص أوحسب رغبة صاحب الشأن وهذا جائز طبقا للمنشوران الفنيان ٢/ ١٩٨٠ ، ١٩٨٦/١٦.

بنـــد ١٦٧ مكرر ٢ وبالنسبة لمدى استحقاق نسبية عنها :

فتوى ادارة التفتيش المالى بمصلحة الشهر العقارى لمكتب اسكندرية رقم ١٩٩٢/٣٩ :

(١) اذا تم تقدير القيمة بالنسبة للأرض (بمعرفة الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية) يؤخذ على اساس (قيمتها) .

(٢) اذا لم يقدر قيمتها يؤخذ بالحد الأدنى بماده٢١ ق ٩١/٦ الخاص برسوم الشهر معدل ق ٤٦/٧٠حسب الحالة التى تندرج عليها طبيعة التعامل (بالبنود العشرة) .

بنـــد ١٦٧ مكرر٣ وفيما يلى (المنشورات الفنية) التى اذاعتها مصلحة الشهر العقارى بخصوص شهادة الاعتداد :

<u>١ ـ فنى ١٩٧٢/٢</u> : (باذاعة ق١٠٠/١٩٦٤ الخاص باملاك الدولة الخاصة)

م٧ق ١٩٦٤/١٠٠ : يلزم تقديم طلب الشهر عن عقار من العقارات الكائنة بالمناطق الصحراوية المعتبرة (خارج الزمام) مصحوب (بشهادة تمليك) واذا كان الصادر لصالحة الاعتداد بالملكية (متوفى) يراعى تقديم (الاعلام الشرعى) المثبت للوفاة ولا يغنى عنها (شهادة الوفاة ، وحصر الورثة) يدخل أحدهم (متمم للصفقة)نيابة عن (مورثة) الصادر لصالحة الاعتداد وينوه فى المحرر أن الملكية والتكليف تنقل باسم / الصادر لصالحة الاعتداد وهو (المتوفى) (ويستثنى) من هذه المطالبة بشهادة التمليك (شهر عرائض الدعاوى) فلا تطلب الا عند (شهر(الحكم) الصادر فيها) .

بنـــد ٣٧ <u>فنى ١٩٧٢/٢</u> : يحظر شهر طلب مقدم عن عقار كائن بالأراضى الصحراوية خارج الزمام إلا اذا كان مصحوب (بشهادة تمليك)

بنـــد ٤٠ <u>فنى ١٩٧٢/٢</u> (شهادة الملكية) التى تتضمن الاعتداد بالحقوق العينية الواردة على عقارات كائنة بالمناطق تشهر بطريق (التأشير الهامشى) على هامش المحررات المشهرة المثبته لها .

<u>فنى ١٩٧٣/١</u> : لا يجوز شهر أى تصرف صادر من مالك يخضع لأحكام المادتين ٤ ، ٧ من القانون ١٩٦٩/٥٠ الا بعد تقديم (شهادة الاعتداد بالملكية) المرفقة بنموذجين وتضمين أرقامها وتاريخها ومضمونها بالمحرر وترفق عند شهره وعلى المأمورية التحقق من أن الاولاد كانوا (قصر) يوم ١٩٦٩/٧/٢٣ وأن الزوجة كانت بالغة (سن الرشد) فى هذا التاريخ مع تقديم شهادة من الهيئة العامة للاصلاح الزراعى من واقع الاقرار المقدم اليها عن ملكية الاسرة (موقع الأرض والحوض) والقطعة والمسطح والمالك الاصلى صاحب التصرف) واثبات مضمونها ورقمها وتاريخها وترفق مع المحرر عند شهره (كنص بند ٧ من المنشور الفنى ١٩٦٩/٩) .

<u>فنى ١٩٧٤/١٢</u> : عند مراجعة الطلبات التى تستند فيها الملكية الى شهادات الاعتداد بالملكية الصادرة من الجهاز التنفيذى للمشروعات الصحراوية والمشهرة وفقات لاحكام (المنشور الفنى ١٩٧٢/٢) يلزم (وجوب مطالبه أصحاب الشأن

بالكشف الثابت به (تكليف العقار) محل التصرف من واقع دفاتر المكلفات تطبيقا لنص م ٥/٢٧ ق ١٩٤٦/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر العقارى وم ١٧٨ تعليمات شهر عقارى ١٩٩٣وم٧٥ ق ١٩٦٤/١٠٠ المذاع بالمنشور الفنى ١٩٧٢/٢ . فضلا عن أتخاذ الضريبة الاصلية السنوية الموضحة بهذه الكشوف الرسمية اساساً لتقدير الحد الأدنى لقيمة العقارات فى مجال تطبيق م٢١ق ١٩٦٤/٧٠ الخاص برسوم الشهر معدل بقانون٦/ ٩١ .

فى **١٩٧٩/١٦** : يراعى مطالبة أصحاب الشأن بتقديم (شهادة من الهيئة العامة للاصلاح الزراعى بالاعتداد بالتصرفات الخاضعة لاحكام القانون ١٩٦٩/٥٠ وأرفاق هذه الشهادة بالمحرر ، ومراعاة ارسال صورة اضافية من المحرر الى الهيئة العامة للاصلاح الزراعى وذلك ضبطا لشهر التصرفات المذكورة .

فى **١٩٨٣/٩** : يلزم تقديم (شهادة) من الهيئة العامة للاصلاح الزراعى (بعدم تجاوز الحد الاقصى لملكية التصرف) .

فى **١٩٨٦/١٠** : قرارات وشهادات الاعتداد بالملكية الصادرة من المحافظة أو الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية - يرفق معها (مكلفة وتشهر بطريق (الايداع) طبقا لنص م ١٩ق١٤٣/ ١٩٨١ الخاص الاراضى الصحراوية .

فى **١٩٩١/٦** تطبيقا ق ١٩٩١/٧ الخاص باملاك الدولة الخاصة يلزم (موافقة) الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية أو هيئة المجتمعات العمرانية أو الهيئة العامة للتنمية السياحية على كل التصرف غير صادر منها فى الأراضى الصحراوية - كل حسب المناطق التى تخضع لها .

١ - تختص الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية بالتصرف فى :

أ- الاراضى التى تخصص لاغراض الاستصلاح والاستزاع .

ب- اراضى البحيرات المجففة والمعدة كمناطق استصلاح واستزراع .

ج - اراضى طرح النهر .

د - الاراضى المتاخمة والممتدة لمسافة ٢ كيلو متر خارج الزمام .

٢ - تختص هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالتصرف فى الاراضى التى تخصص لاغراض اقامة المجتمعات العمرانية الجديدة .

٣ ـ الهيئة العامة للتنمية السياحية وتختص بالتصرف فى الأراضى التى تخصص لاغراض السياحية (فنى ٢/١٩٩٣) .

٤ – وحدات الادارة المحلية وتختص بالتصرف فى :

١ ـ الاراضى المعدة للبناء المملوكة لها أو للدولة .

٢ ـ الأراضى القابلة للاستزراع داخل الزمام .

فنى ١٩٩٢/٢٢

أولاً : عند التصرف وتقديم الطلبات لشهر الأراضى الخاضعة ق١٩٨١/١٤٣ الخاص بالاراضى الصحروابة يجب :

١ ـ بالنسبة للتصرفات (السابقة) على ق ١٩٨١/١٤٣ :

(شهادة اعتداد بالملكية) معتمدة من (الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية طبقا م ١٨ ق ١٩٨١/١٤٣ وم ٦٢ من لائحته التنفيذية بالتصرفات غير المشهرة الصادرة من الجهات المخصصة قانوناً من تاريخ العمل بالقانون المشار اليه لصالح الفئات المذكورة بمادة ٦٢ .

٢ ـ يطالب بشهادة اعتداد بالتصرف (معتمدة) من الهيئة سالفة الذكر بالنسبة للتصرفات (الغير مشهرة) الصادرة من الهيئة أو صندوق اراضى الاستصلاح فى الاراضى الصحراوية للفئات التى تضمنتها م ٦٨ من اللائحة التنفيذية لقانون ٨١/١٤٣ أما التصرفات الصادرة من غير هذه الجهات لصالح اى فئة من الفئات فليزم تقديم (ما يفيد موافقة الهيئة) على هذا التصرف .

٣ ـ تقديم شهادة بالاعتداد بالتصرف معتمدة من الهيئة بالنسبة للتصرفات (غير المشهرة) الصادرة لصالح (الجمعيات) التعاونية الزراعية والجمعيات التعاونية لاستصلاح الاراضى م ٦٩ من اللائحة .

٤ ـ تقديم شهادة بالاعتداد بالتصرف معتمدة من الهيئة بالنسبة للتصرفات (غير المشهرة) الصادرة من الهيئة أو صندوق اراضى الاستصلاح لصالح المشروعات المنشأة طبقا (لقانون الاستثمار) م ٧٠من اللائحة .

ثانياً عند التصرف فى الأراضى المخصصة لاغراض الاستصلاح والاستزراع يلزم (موافقة) الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية ـ أما بالنسبة للاراضى

الواقعة خارج مناطق الاستصلاح فتخصص بالتصرف فيها (هيئة المجتمعات العمرانية) .

بنـــد ١٦٧ مكرر٤ المستندات المطلوبة لشهر شهادة الاعتداد بالملكية :

١ ـ مكلفة (كشف رسمى مستخرج من سجلات الضرائب العقارية) .

٢ ـ شهادة تمليك .

٣ ـ شهادة اعتداد بالتصرف .

٤ ـ اعلام وراثة للصادر لصالحة الاعتداد (اذا كان متوفى) ويمثله أحد ورثته.

٥ ـ شهادة من الاصلاح الزراعى بعدم تجاوز الحد الاقصى لملكية المتصرف .

٦ ـ موافقة أحدى الهيئات العامة السابق الاشارة اليها على التصرف اذا كان غير صادر منها .

الهيئة العامة للاصلاح الزراعى

ادارة الاستيلاء

رسم الشهادة ــــــــــــ

رسم الدمغة ــــــــــــ

رسم البريد ــــــــــــ

تورد بالقسيمة رقم ــــــــــــ

شهادة رقم (   ) (1)

تعهد الهيئة العامة للاصلاح الزراعى ادارة الاستيلاء بأن اللجنه المشكلة بقرار السيد المهندس رئيس مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى رقم ٣٣/١ بتاريخ ١٩٧١/٣/١٠ قد أصدرت بجلستها المنعقدة بتاريخ   /   / ١٩ قرارا يقضى (بالاعتداد) بالتصرفات الصادر من :

السيد / .... (طرف أول بائع)

الى السيد/ .... (طرف ثانى مشترى)

الذى باع فيه الطرف الأول الى الطرق الثانى بموجب (العقد العرفى) المؤرخ فى   /   / ١٩ اطيانا زراعية بيانها :

المحافظة	المركز	الناحية	اسم الحوض ورقمة	القطعة	المساحة			ملاحظات
					س	ط	ق	

وقد صدر هذا الاعتداد على اساس ورود مضمون العقد المشار اليها ورودا كافيا فى   المقدم برقم كذا بتاريخ   /   / ١٩

وأنه وفقا الحكم المادة (١٥) من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ الخاص بالأثبات فى المواد المدنية والتجارية يكون هذا العقد (ذا تاريخ) (من) يوم قيد الطلب المذكور .

---

(١) مذاع بالمنشور الفنى ١٩٧٣/١

وحيث أن هذا التاريخ سابق على يوم كذا فمن ثم يعتبر هذا العقد ثابت التاريخ قبل هذا الميعاد وفقا لحكم المادة السابعة من القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ بتعيين حد أقصى لملكية الاسرة والفرد من الاراضى الزراعية وما فى حكمها .

وقد تم الاعتداد على اساس البيانات الواردة بالاقرار عن الاسرة وحالتها المدنية وكذا البيانات المساحية التى وردت فيه وفى عقد التصرف المشار اليه وذلك تحت مسئولية المالك مع حفظ حق الهيئة العامة للاصلاح الزراعى فى الاستيلاء على اى مسطح من المسطحات المبينة بعالية متى كان يتعيت الاستيلاء عليها قانوناً .

وقد أعطيت هذه الشهادة بناء على طلب السيد/

لتقديمها لمصلحة الشهر العقارى والتوثيق للسير فى اجراءات شهر المحرر دون ادنى مسئولية على جهة الاصلاح الزراعى .

تحريرا فى / / ١٩

نائب مدير الهيئة

الهيئة العامة للاصلاح الزراعى

ادارة الاستيلاء

رسم الشهادة ————

رسم الدمغة ————

رسم البريد ————

تورد بالقسيمة رقم ————

شهادة رقم (   ) (١)

تعهد الهيئة العامة للاصلاح الزراعى ادارة الاستيلاء بأن المبنة المشكلة بقرار السيد المهندس رئيس مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى رقم ٣٣/١ بتاريخ ١٩٧١/٣/١٠ قد أصدرت بجلستها المنعقدة بتاريخ   /   / ١٩ قرارا يقضى (بالاعتداد) بالتصرفات الصادر من :

السيد / .... (طرف أول بائع)

الى السيد/ .... (طرف ثانى مشترى)

الذى باع فيه الطرف الأول الى الطرق الثانى بموجب (العقد العرفى) المؤرخ فى   /   / ١٩ اطيانا زراعية بيانها :

	المركز	الناحية	اسم الحوض ورقمة	القطعة	المساحة			ملاحظات
					س	ط	ف	

وقد صدر هذا الاعتداد على اساس ورود مضمون العقد المشار اليها ورودا كافيا فى المقدم برقم بتاريخ   /   / ١٩

وأنه وفقا الحكم المادة (١٥) من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ الخاص بالأثبات فى المواد المدنية والتجارية يكون هذا العقد (ذا تاريخ) (من)يوم قيد الطلب المذكور .

وحيث أن هذا التاريخ سابق على يوم ١٩٧٠/١/٢٣ فمن ثم يعتبر هذا العقد

---

(١) مذاع بالمنشور الفنى ١٩٧٣/١

ثابت التاريخ قبل هذا الميعاد وفقا لحكم المادة الرابعة من القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ بتعيين حد أقصى لملكية الاسرة والفرد من الاراضى الزراعية وما فى حكمها .

وقد تم الاعتداد على اساس البيانات الواردة بالاقرار عن الاسرة وحالتها المدنية وكذا البيانات المساحية التى وردت فيه وفى عقد التصرف المشار اليه وذلك تحت مسئولية المالك مع حفظ حق الهيئة العامة للاصلاح الزراعى فى الاستيلاء على اى مسطح من المسطحات المبينة بعالية متى كان يتعيت الاستيلاء عليها قانوناً .

وقد أعطيت هذه الشهادة بناء على طلب السيد/

لتقديمها لمصلحة الشهر العقارى والتوثيق للسير فى اجراءات شهر المحرر دون ادنى مسئولية على جهة الاصلاح الزراعى وفيما يختص بالأولاد القصر فعلى الشهر العقارى يتحقق من أن هؤلاء الأولاد كانو قاصرين فى يوم ١٩٦٩/٧/٢٣ والتحقق أيضا من أن الزوجة كانت بالغة سن الرشد فى هذا التاريخ .

تحريرا فى / / ١٩

نائب مدير الهيئة

نــزع الملكيــة للمنفعــة العامــة (ق ١٠ / ١٩٩٠) [١]

المواد (٣٢٥ : ٣٢٩ تعليمات شهر ٩٣)

بنـــد ١٦٨ موقف الشريعة الإسلامية من نزع الملكية للمنفعة العامة:-

تجيز الشريعة الإسلامية نزع الملكية للمنفعة العامة والصالح العام غير أنها لا تجيز اللجوء إلي الإستيلاء علي عقار الأفراد إلا بعد سداد (التعويض المناسب)[٢] ولكنها لا تعرف نظام (الإستيلاء المؤقت) الذي هو تهرب من دفع الثمن ، كما أنه مخالف لمادة ٣٤ من دستور جمهورية مصر الدائم عام ١٩٧١ .

بنـــد ١٦٨ مكرر - يجب شهر قرار نزع الملكية للمنفعة العامة بطريق(الإيداع):-

م٣٢٥ تعليمات شهر ١٩٩٣ : - يوقع أصحاب الحقوق التي لم تقدم في شأنها معارضات علي نماذج خاصة بنقل ملكيتها للمنفعة العامة . أما الممتلكات التي يتعذر فيها تقديم معارضات يصدر بنزع ملكيتها قرار وزاري ، ويشهر النموذج أو القرار الوزاري بطريق (الإيداع) (م ١١ ق ١٠/ ١٩٩٠) ، (م ٣٢٧ تعليمات شهر ١٩٩٣) ويترتب علي الشهر بهذا الطريق جميع الآثار المترتبة علي شهر عقد البيع بطريق (التسجيل) (ويعفى) شهرها من (الرسوم النسبية وضريبة التصرفات العقارية) ويجوز للأوصياء والقامه التوقيع عن فاقدي الأهلية وناقصيها (بدون إذن المحكمة) كما يجوز للجهه المختصة بالوقف الخيري بالنسبة للوقف التوقيع دون رجوع للمحكمة المختصة ، أما بالنسبة لإستلام التعويض فيلزم الحصول علي (إذن جهه الإختصاص) .

النتائج المترتبة علي عدم إيداع قرار نزع الملكية مكتب الشهر خلال سنتين من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية :-

م١١، ١٢ ق ١٠ / ١٩٩٠ : - يترتب علي عدم إيداع خلال السنتين سالفة الإشارة إعتبار القرار (كأن لم يكن) بالنسبة للعقارات التي لم تودع النماذج أو القرار الخاص بها . (م ٣٢٦ تعليمات شهر ٩٣) .

---

(١) نشر بالجريدة الرسمية عدد ٢ تابع بتاريخ ١٩٩٠/٥/٣١

(٢) قرب نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة والقانون د/سعد محمد خليل ص ١٢، ٢٨٢، ٣٠٣ .

م ٣٢٨ تعليمات شهر ٩٣ : - الأجزاء المتداخلة من الأعيان الموقوفة في المنافع العامة ، يكتفي في شأن إشهار إلغاء الوقف فيها (بإقرار من المستحقين في الوقف) ويشهر مع إستمارة نزع الملكية ولا حاجة إلي المطالبة بتعيين حصة تفي غلتها . بالخيرات والمرتبات المشروطة في كتب الوقف وتغييراته .

ويجوز أن تقوم إدارة نزع الملكية التابعة لهيئة المساحة بعمل قائمة شهر إلغاء الوقف وذلك بتضمين إستمارة نزع الملكية إقرار من المنزوع ملكيته هذا نصه (أقبل شهر إلغاء الوقف بالنسبة للأجزاء المأخوذة للمشروع كما أقبل خصم رسوم الشهر من قيمه التعويض) . وإذا تم نزع الملكية بقرار وزاري فلا مانع من شهر القرار الصادر بنزع الملكية بشرط النص فيه علي عدم صرف التعويض لصاحب الشأن إلا بعد شهر إلغاء الوقف بإقرار من المستحق .

أما بالنسبة للقرارات السابق صدورها ولم تتضمن النص السابق فيجوز شهرها علي أساس أن إدارة نزع الملكية بالمساحة لن تصرف التعويض إلا بعد تقديم (ما يفيد شهر إلغاء الوقف عن الأعيان المنزوعة ملكيتها بموجب القرار) .

بند ١٦٩ إستمارات نزع الملكية للمنفعة العامة المتضمنة التنازل من صاحب الشأن عن التعويض المستحق : -

لا داعي لإفراغها في الشكل الرسمي (م ٣٢٩ تعليمات شهر ٩٣) .

بند ١٦٩ مكرر ١ الجهه المطالبة بصرف التعويض :

المساحة ممثلة في رئيس مجلس إدارة نزع الملكية التابعة لهيئة المساحة إعمالا لنص م ١٠ قرار جمهوري ٢٤٣٣ / ٧١ (طعن ١١٧٩ / ٥٣ ق جلسة ١٩٨٤/٤/٢٢) وهي الجهه طالبة نزع الملكية وهو إلتزام مصدرة(القانون) (طعن ٢٥٣١ / ٦٠ ق جلسة ١٩٩٠/١١/٢١) أو مجالس الأحياء والمدن (الجهه التي تقوم بالإجراءات وليست المستفيدة من نزع الملكية) .

بند ١٦٩ مكرر ٢ تقادم الحق في صرف التعويض :

١٥ سنة طبقا نص (م ٣٧٤ مدني) .

بنـــد ١٦٩ مكرر ٣ أوجه الخلاف بين المصادرة والتأميم ونزع الملكية : -

المصادرة تكون(بحكم قضائى) طبقا م ٣٦ من الدستور الدائم لجمهورية مصر ١٩٧١ و(لا يحكم بالتعويض)عنها و(محدده بحالات واردة علي سبيل الحصر) (التهرب الجمركي ، تزييف العملة ، الأدوات المستخدمة في الجرائم ، الأسلحة النارية ، حيازة المواد المخدرة) بعكس نزع الملكية فتكون مقابل(تعويض) وأنها(ليست محدده) وإنما تقتضيها المنفعة العامة والتأميم يختلف فهو يكون بقانون جبرا عن صاحبة ويرد علي (مشروع إنتاجى) بعكس نزع الملكية الذى يرد على(عقار مملوك لأحد الأفراد).

بنـــد ١٧٠ : أحكام النقض فى نزع الملكية للمنفعة العامة :

(١) تقرير المنفعة العامة للعقارات المراد نزع ملكيتها يكون بقرار من رئيس الجمهورية ينشر فى الجريدة الرسمية ، ويلصق فى الأماكن التى حددها القانون ، وبمجرد حصول النشر يكون لمندوبى المصلحة القائمة بإجراءات نزع الملكية حق دخول العقارات لاجراء عمليات المقاس ووضع علامات التحديد. وتتخذ بعد ذلك اجراءات حصر هذه العقارات وعرض البيانات الخاصة بها ويتلقى اعتراضات اصحاب المصلحة بشأنها . على أنه تيسيرا للادارة فى القيام بتنفيذ المشروعات العامة والى أن تتم اجراءات نزع الملكية أجاز القانون للجهة طالبة نزع الملكية الاستيلاء بطريق (التنفيذ المباشر) على العقارات التى تقرر لزومها للمنفعة العامة ويكون ذلك بقرار جمهورى ينشر فى الجريدة الرسمية ويشمل بيانا أجماليا بالعقار واسم المالك الظاهر مع الإشارة الى القرار الصادر بتقرير المنفعة العامة ويبلغ قرار الاستيلاء إلى أصحاب الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ، يعطون فيه (مهله) لا تقل عن (أسبوعين) لإخلاء العقار ويكون لهم الحق فى التعويض عن عدم الانتفاع بالعقار من تاريخ (الاستيلاء الفعلى) الى حين دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية ، ولا يجدى شيئا الاستناد الى حكم مادة ١٧ ق ١٩٩٠/١٠ الخاص بنزع الملكية والقول بأنها لا تتطلب أية اجراءات بشأن (الاستيلاء المؤقت) على العقار . لأن حكم هذه المادة ينظم بطريقة تقدير التعويض المقابل لعدم الانتفاع بالعقارات المستولى عليها (مؤقتا) بما يخرج عن نطاق موضوع طلب التعويض عن نزع الملكية واذا لم تلتزم الجهة المنتفعة بنزع الملكية بالاجراءات التى حددها القانون فان الاستيلاء على العقار

يعتبر (غصباً) يجوز لصاحبة المطالبة (بتعويض) عنه ، ولا توجه المطالبة لغير الغاصب ، بحيث لا يختصم ادارة نزع الملكية لعدم قيام موجب لذلك .

(طعن ٢١٧٦/٥٢ق)

٢ ـ (الملكية الخاصة مصونة) ولها حرمتها بحكم الدساتير المتعاقبة فلا تنزع الا للمنفعة العامة ومقابل (تعويض عادل) وفقا للقانون (م٣٤ من الدستور الدائم لجمهورية مصر الصادر سنه ١٩٧١ ، م٨٠٥ مدنى) (طعن ٦٣١/٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٤/٢٧) ، (طعن ١١٧٩/٥٣ ق جلسة ١٩٨٤/٤/٢٢) .

٣- إستيلاء الحكومة علي عقار جبرا عن صاحبه بدون إتباع الإجراءات التي يوجبها قانون نزع الملكية للمنفعة العامة يعتبر بمثابة (غصب) وليس من شأنه نقل ملكية العقار للحكومة بل تظل هذه الملكية (لصاحب العقار) رغم هذا الإستيلاء (طعن ٦٢٢/٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٣/٢٨) ويكون له الحق في إسترداده مالم يصبح رده مستحيلا فيستعاض عن ذلك (بالتعويض النقدي) طبقا للقاعدة العامة في المسئولية المدنية القاضية بأن التنفيذ العيني هو الأصل ولا يلتجأ إلي عوضه (التعويض النقدي) إلا إذا إستحال التنفيذ العيني (وطعن ٥١٣ /٥٨ ق جلسة ١٩٩٠/٣/٢٢ . طعن ٢٠١٧ / ٥٨ ق جلسة ١٩٩٠/١٠/٢٥) ولصاحب العقار الحق في (ريعة) (طعن ١٥٠٠ / ٥٣ ق جلسة ١٩٨٧/٣/٢٤) .

٤- من المستقر عليه في قضاء محكمة النقض (أن الجهه طالبة نزع الملكية هي التي تستفيد من العقار المنزوع ملكيته للمنفعة العامة ومن ثم تلتزم بدفع (التعويض) المقرر لمن نزعت ملكيته إلتزاما مصدره (القانون) وليس (العمل غير المشروع) (طعن ٢٥٣٦/٦٠ ق جلسة ١٩٩١/١١/٢١) .

٥- أناط المشرع بإدارة نزع الملكية بمصلحة المساحة القيام بكافة الإجراءات اللازمة لتحديد مساحة العقار وتعيين ملاكه وتقدير التعويض المستحق لأصحابه عن نزع الملكية وسداده إليهم مقابل الحصول علي توقيعاتهم علي نماذج خاصة بنقل الملكية للمنفعة العامة وإيداعها مكتب الشهر العقاري لكي يرتب عليه نفس الأثر المترتب علي شهر إيداع عقد البيع الرضائي وأن تشريع نزع الملكية يتعلق (بالنظام العام) لإتصال أحكامه بالمنفعة العامة (طعن ٢٥٣٦/٦٠ق جلسة ١٩٩١/١١/٢١) .

٦- العبرة في قيمة الضرر هي (بقيمته وقت الحكم بالتعويض) وليس (بقيمته وقت وقوعه) لكى يكون التعويض (كافيا لجبر الضرر) ويكون للمالك الحق في التعويض عن عدم الإنتفاع بعقاره من تاريخ الإستيلاء الفعلي إلي حين دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية ولا يعتد في تقدير التعويض بقيمة الأرض وقت رفع الدعوي بل يجب أن يدخل في الحساب ما تفاقم من ضرر بعد ذلك حتي تاريخ الحكم لتغير الضرر وتعيين عناصر الضرر التي تدخل في حساب التعويض من المسائل القانونية التي تخضع لرقابة محكمة النقض .

(طعن ٢٨٠٢ / ٥٩ ق جلسة ١٩٩٥/٣/١٦)

٧- المشتري (بعقد غير مسجل) (لايعد مالكا للعقار) في مفهوم ق١٠/ ٩٠ الخاص بنزع الملكية للمنفعة العامة - أثره : إنتفاء صفته في إقتضاء التعويض عن نزع ملكيته للمنفعة العامة مخالفة ذلك خطأ في القانون .

(طعن ٢٦٠٨ /٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/٤/٧)

٨ - التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة . عدم جواز الألتجاء مباشرة الى المحكمة لطلبة شرط ذلك : أن تكون الجهة نازعه الملكية قد أتبعت الاجراءات التى أوجب القانون عليها اتباعها لتقدير التعويض .

(طعن ٤٩/٤٣٦ ق جلسة ١٩٨٢/٦/١٦)

٩ - أنقاص (مقابل التحسين) من قيمة التعويض المستحق عن العقار المنزوع ملكيته - قصره على حالات نزع ملكية العقارات لأغراض مشروعات **التنظيم فى المدن** دون غيرها من المشروعات الأخرى (ذات النفع العام) (م.٢ ق ١٩٥٤/٥٧٧) **مؤداه** : لا محل لتطبيق هذه المادة فى حالة نزع ملكية أرض لإنشاء مدرسة .

(طعن ٦٠/٩٧٥ ق جلسة ١٩٩٥/١/١٨)

الحـراســة القضـائيــة

(المواد ٧٢٩ ـ ٧٣٨ مدنى) (ق ١٩٦٤/١٥٠ ، ق ١٩٧١/٣٤ ، ق ١٩٨١/١٤١ ، مواد تعليمات الشهر العقارى ٣٩٠ ـ ٤٥٢ س.ع ٩٣)

بنـــد ١٧١ : لا يجوز فرض الحراسة [1] الا (بحكم قضائى) (م١ق١٩٧١/٣٤) (م٣٤ دستور جمهورية مصر الدائم ١٩٧١) وتنتهى بحكم قضائى أو باتفاق أصحاب الشأن (م ٧٣٨ مدنى).

آثــار صــدور الحكم بفرض الحراسـة :

بنـــد ١٧٢ : ويترتب على صدور الحكم بفرض الحراسة : (غل يد) الخاضع عن (ادارة) امواله (أو التصـرف فيـــها) تلك الخــاضعة للحـــراسة مدة المنع بما فى ذلك الاقرار الصادر من الخاضع للحراسة باعتباره عملا قانونيا يصدر باراده المقر طبقا م ٢١ ق ١٩٧١/٣٤ بتنظيم فرض الحراسة (طعن ٦١/٢٧١٥ ق جلسة٩٣/٦/٣٠) .

بنـــد ١٧٣ : الأثر المتـرتب على أى تصـرف يقع (بعـد) صـدور الحكم : (البطلان) طبقا م ٢٢ق١٩٧١/٣٤) [2] .

بنـــد ١٧٤ : مالا يخضع للحراسة :

ويلاحظ أنه الحراسة لا تشمل :١ ـ الأموال التى تؤول للخاضع بعد صدور حكم الحراسة (م١/١٨ق١٩٧١/٣٤) .

٢ ـ أى مال تصرف فيه الخاضع للغير حتى ولو لم يكن قد سجل متى كان هذا التـصـرف قـد نفـذ ، أو كـان ثابت التـاريخ قـبل منع التـصـرف فـى المال (م٢/١٨ق١٩٧١/٣٤) .

بنـــد ١٧٥ تعليمات ادارية لمأموريات الشهر :

يخصص بكل مأمورية ومكاتب التوثيق والشهر (دفتر فهارس أبجدى) :

(أ) يدون فيه (أسماء الخاضعين للحرسة وذلك من واقع (الكتب الدورية) التى تذيعها المصلحة .

(ب) ينفذ فيه القرارات الخاصة (برفع الحراسة) قرين الاسماء التى تشملها هذه القرارات (م٣٩٤ تعليمات شهر ٩٣) .

---

(١) لا يجوز للحارس التصرف فى العقار إلا بحكم قضائى أو موافقة صاحب الشأن (م٧٣٥ مدنى) .

(١) بما فى ذلك (الاقرار باعتباره (عملا قانونيا) يصدر بارادة المقر (طعن ٦١/٢٧١٥ ق جلسة ١٩٩٣/٦/٣٠.

وتسند اعمال القيد فى تلك الفهارس (لموظف كتابى) ويتولى مراجعتها والتوقيع على الكتب الدورية بما يفيد تنفيذها بالفهارس (عضو فنى) ويرجع الى هذه الفهارس قبل السير فى اجراءات طلبات الشهر وقبل ختم مشروع المحرر (بصالح للشهر) (منشور فنى ٣/ ١٩٧٠) (م٣٩٤ تعليمات شهر ٩٣).

بنـــد ١٧٦ المستندات المطلوبة لشهر التصرف بعد رفع الحراسة وطريقة البحث :

١ ـ صور رسمية من حكم رفع الحراسة ويرفق.

٢ ـ تبحث الملكية والتكليف عند مراجعة طلب الشهر(م٣٩٥ تعليمات شهر ٩٣) وبصفته خاصة من رفعت عنهم الحراسة قبل العمل بقانون ١٥٠/١٩٦٤ (م٤٠١ تعليمات شهر ٩٣) .

٣ ـ عند التصرف فى العقار المرفوع عنه الحراسة يضمن مشروع المحرر بند يسبق فرض الحراسة على عقار المتصرف وذكر رقم الحكم الصادر برفع الحراسة واسم المحكمة وتاريخ الجلسة .

٤ ـ قرار تنفيذى بالافراج النهائى عن العقار (فنى ٣/١٩٦٨) .

٥ ـ بالنسبة للأرض لا يطلب مستندات ويكون التمليك بموجب القانون وبالنسبة للمبانى شهادة تمويل أو مكلفة من الضرائب العقارية .

ويلاحظ أنه اذا ظهر بكشف التحديد وجود تحفظ الحراسة وتضمن سند الملكية الافراج عن العقار وموافقة الحراسة على التسجيل يجب البحث ومعرفة اذا كان اخطار الحراسة بكتابها للمأمورية قبل أو بعد تسجيل سند الملكية فاذا كان قبل تسجيل سند الملكية لا يطلب موافقة الحراسة ويسار فى اجراءات الشهر .

فنى ١٦/ ١٩٧٠: طلبات الشهر التى تكون الحراسة العامة طرف فيها يجب أن تكون معتمدة منها مقرون بخاتمها .

فنى ١١/ ١٩٧٢: طلبت الشهر المقدمة من الحراسة العامة بالنسبة لعقارات الأجانب تعفى من تقديم شهادة بإيداع حساب محمد غير مقيم بإعتبار الحراسة نائب عن البائع الأجنبى غير المقيم .

بنـــد ١٧٧ : حالات الاستثناء من خضوع أموال الخاضع بعد رفع الحراسة (للدوله) (ق١٥٠/١٩٦٤ برفع الحراسة عن المفروضة عليه) .

بعد رفع الحراسة تؤول أموال الخاضع الى الدولة ويستثنى منها حالتان :

١ ـ أموال الأشخاص الخاضعين للحراسة (بالتبعية) والتى لم يكونوا قد تلقوها

من الخاضع وتسلم لأصحابها مالم يكن قد تم التصرف فيها فيسلم اليهم (قيمتها) (م١٨/ق٣٤/١٩٧١)

٢ ـ الأشخاص الذين رفعت عنهم الحراسة قبل صدور ق ١٥٠/١٩٦٤ .

بنـــد ١٧٨ ممثل الدولة فى إدارة أموالها :

(مدير عام الإدارة العامة لإدارة الأموال) وله حق التوقيع على العقود والتصرف فيها وتمثيل الدولة أمام الغير والقضاء .

بنـــد ١٧٩ : أجـراءات حلول الدولة محل المرفوع عنهم الحراسة م٢ق١٥٠/٦٤ .

طلب تأشير هامشى يقدم من الأدارة العامة لإدارة أموال المرفوع عنهم الحراسة إلى قسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر ـ لا يمر على مأمورية الشهر بطلب ومشروع .

مع ملاحظة : أن ذلك الحق غير متمتع(بإمتياز عام)ـ لذا يجب (تجديدة) كل عشر سنوات (منعا من سقوطة ويشترط فى التجديد مروره على مأمورية الشهر (بطلب ومشروع) (م٣٩٩ تعليمات شهر ٩٣)

مستندات وأجراءات شهر تصرف الإدارة العامة لإدارة أموال المرفو ع عنهم الحراسة عند تصرفها فيها :

١ ـ إسناد أصل الملكية لنص م٢ق١٥٠/١٩٦٤ .

٢ ـ عدم بحث أصل الملكية .

٣ ـ يكتفى بإثبات التكليف فقط مع عدم المطالبة بكشوف رسمية من المكفات عند مراجعة الطلبات .

بنـــد ١٨٠ أحوال وأسباب فرض الحراسة على أملاك الشخص سواء كان مصدرها ذات الشخص أو كانت بواسطة الغير(م٣ق٣٤/١٩٧١)

١ ـ إستغلال المنصب أو الوظيفة أو الصفة الفعلية أو النفوذ .

٢ ـ إستخدام الغش أو التواطؤ أو الرشوة فى تنفيذ عقود المقاولات أو التوريدات أو الاشغال العامة أو أى (عقد ادارى) مع الحكومة أو الهيئات أو المؤسسات العامة .

٣ ـ تهريب المخدرات أو الاتجار فيها .

٤ - الاتجار فى الممنوعات أو فى السوق السوداء أو التلاعب بقوت الشعب أو الأدوية .

٥ - الاستيلاء بغير وجه حق على الأموال العامة أو الخاصة المملوكة للدولة أو الهيئات و المؤسسات العامة . وبصفة عامة أحوال :- (أ) الخطر (ب) المال الحرام .

بنـــد ١٨١ الحراسة فى ظل القانون المدنى المصرى :-

١ - للحارس (ادارة) الاموال المعهود اليه حراستها (م ٧٣٤ / ١ مدنى) وبأجر (طبقا م ٧٣٦ مدنى) .

٢- لا يجوز للحارس (التصرف فى المال) المنوط به حراستة وادارته الا بموافقه (جميع) أصحاب الشأن أو بترخيص من (المحكمة) (م ٧٣٥ مدنى) .

٣ - للحارس اتخاذ (دفاتر حساب منتظمة) يقيد فيها ما تسلمه وما أنفقة (معززا بالمستندات المؤيدة) واذا كان معين من قبل المحكمة التزم (بإيداع صورة من الحساب) (قلم كتاب المحكمة) (م ٧٣٧ مدنى) .

بنـــد ١٨٢ أحوال أنتهاء الحراسة :-

(١) اتفاق ذوى الشأن (جميعا) ، أو بحكم محكمة . (م ٧٣٨ / ١ مدنى).

ويترتب على ذلك قيام الحارس برد الشيء عهدته لمن يختاره ذوى الشأن أو يعينه القاضى (م ٢/٧٣٨ مدنى) .

بند ١٨٣ رئيس جهاز تصفية الحراسة :-

له فقط سلطة (١) الإدارة .

(٢) الإفراج المؤقت عن الممتلكات .

ولا يجوز له (التصرف) إلا بعد (الإفراج النهائى) وإلا وقع تصرفه (باطلاً) (م ٢٠٤ تعليمات شهر ٩٣) .

بند ١٨٤ ق ١٩٨١/١٤١ الخاص بتصفية الأوضاع الناشئة عن الحراسة :-

تعتبر كأن لم تكن الأوامر الصادرة بفرض الحراسة على الأشخاص الطبيعية وعائلاتهم وورثتهم استناداً الى احكام ق ١٦٢ / ١٩٥٨ بشأن حالة الطوارىء وتتم إزالة الآثار المترتبة على ذلك كما هو مبين بهذا القانون ويقصد بالعائلة الزوج والزوجة والأولاد القصر (والغيت) عبارة (البالغين) بحكم محكمة دستورية عليا فى القضية

٣/٦٨ ق دستورية جلسة ٨٩/٣/٤ والمنشور بالجريدة الرسمية عدد ١١ والمذاع بالمنشور الفنى ٨٩/٣) .

م٢ (ملغاه) بحكم محكمة دستورية عليا قضية ١٣٩ ، ١٤٢ / ٥ ق دستورية جلسة ٨٦/٦/٢١ والتى كانت تنص على إستثناء الأموال والممتلكات من قاعدة ((الرد العينى مقابل التعويض) وأوجب الرد العينى لجميع الأموال والممتلكات لأصحابها فإذا إستحال الرد العينى أو التنفيذ بالرد العيني كأن لصاحب الشأن حق المطالبة (بالتعويض)بدعوى ترفع أمام (محكمة القيم) (مذاع بالمنشور الفنى ١٩٨٦/١٤) .

م٣ /أ : يستمر تطبيق أحكام إتفاقيات التعويض المبرمة مع بعض الدول الأجنبية على رعايا هذه الدولة الذين خضعوا لتدابير الحراسة المشار إليها فى م ١فى هذا القانون .

ب) (ملغاه) بحكم محكمة دستورية عليا فى القضية رقم ٩٨ / ٣ ق دستورية جلسة ١٩٩٤/٣/٥ والمنشور بالجريدة الرسمية عدد١٣ بتاريخ ١٩٩٤/٣/٣١ والمذاع بالمنشور الفنى ٤ / ١٩٩٤ .

م ٤: تسرى أحكام ق ٦٠ / ٧٤ المشار إليها فيما لم يرد بشأنه نص خاص فى هذا القانون ويتولى مراعاة تطبيق تلك الأحكام (جهاز تصفية الحراسة) .

م ٥ : تحدد الأموال وقيمه التعويضات المستحقة وفقا لأحكام هذا القانون ويخطر صاحب الشأن بذلك ويكون له حق المنازعة فى هذا التحديد وقيمة التعويضات المستحقة خلال ستين يوما من تسليمه أو إعلانه على يد محضر بهذا التحديد وبقيمة التعويض .

م٦ (أ) : تختص (محكمة القيم) بنظر المنازعات المتعلقة بتحديد الأموال وقيمة التعويضات وذلك بقرار من رئيس المحكمة مالم يكن باب المرافعة قد قفل قبل العمل بأحكام هذا القانون .

(ب)(ملغاه) بحكم محكمة دستورية عليا في القضية ١٣٠ / ٥ ق دستورية جلسة ١٩٩٣/٢/٦ والمنشور بالجريدة الرسمية عدد ٧ بتاريخ ١٩٩٣/٢/١٨ والمذاع بالمنشور الفنى ١٩٩٣/٥ .

وقد صدر قانون ٩٧/١ وأجاز الطعن في الحكم النهائى الصادر من محكمة القيم العليا بشروط هى :-

(١) صدور حكم محكمة القيم العليا بعد ١٥ /١٩٩٧/١ ومرور ٦٠ يوم على تاريخ صدور الحكم طبقا م ٢١٣ ، ٢٥٢ مرافعات .

(٢) أن يكون أساس الطعن هو مخالفة الحكم للقانون أوخطأ فى تطبيقة أو بطلان فى الحكم أو بطلان في الإجراءات أثر فى الحكم طبقا م ٥٤٨ مرافعات .

(٣) صدورالحكم فى منازعة إختصت بها المحكمة طبقا م ٦ق ٨١/١٤١ (فنى٢/ ١٩٩٧).

بنـــد ١٨٥ : أحكام محكمــة النقض فى الحراسة القضائية :

(١) فتوى مجلس الدولة : يتعين(تعويض)الخاضع للحراسة بناء على الأمر رقم ١٣٨/١٩٦١(برد ذات الاعيان)التى شملتها الحراسة فان(تعذر)ذلك يسوغ للجهة التى تسبب بخطئها فى احداث الضرر فى تلك الحالات أن تعوضهم (نقداً) عما لحق بهم من ضرر يغطية التعويض قانوناً ، وانه يمكن أن يتفق الطرفان على أن يؤدى فى صورة (أرض بديلة) . والتعويض النقدى يجب أن يشمل مالحق المتضرر من خسارة وما فاته من كسب.

وتقدر قيمة الضرر وقت صدور حكم به أو الاتفاق على التعويض عنه .

وليست وقت وقوع الخطأ أو بدء تحقق الضرر (أى القيمة الحقيقية للارض المستولى عليها وقت الاتفاق على التعويض وليس وقت الاستيلاء عليها) .

٢ - طعن ٢٧٢٥ / ٦١ ق جلسة ١٩٩٣/٦/٣٠: يترتب على القضاء بفرض الحراسة (غل يد)الخاضع للحراسة عن أدارة أموالة المفروض عليها أو التصرف فيها ويقع (باطلا) التصرف خلال مدّة المنع عملا بنص م ٢١ق٣٤/١٩٧١ بتنظيم فرض الحراسة، بما فى ذلك (الاقرار) باعتبارة (عملا قانونيا) يصدر بارادة المقر .

٣ - محكمة استئناف القاهرة استئنافى١٠٢١، ٣١٤٣لسنة ١٠٨ ق جلسة ١٩٩٥/٤/١٩ :

يترتب على غل يد الخاضع للحراسة عن ادارة اموالة والتصرف فيها طبقاً م ٢١ق ٣٤/١٩٧١ بتنظيم فرض الحراسة أن يعد المنع من التصرف أو الادارة (سبب أجنبى وقوه قاهرة) لايد للخاضع فيها ، ينفى عنه مسئولية الوفاء بالدين فيعفى من أستحقاق فوائد تأخير طوال مدة التخفظ ، وتستحق فوائد التأخير (عادية) وليست (مركبة) من وقت رفع الحراسة أو أنتهاء الحراسة دون مصادرة .

(٤) محكمة القيم :لايجوز فرض الحراسة على ضامن المدين (الكفيل) لأن الكفالة (عقد) ينطوى على (تبرع) الامر الذى يؤدى الى افتقار ذمة (الكفيل) وأغتناء دمة (البنك)ولعدم اتيان الكفيل أفعالا مما نصت عليه م ٢ق ٣٤/١٩٧١ بتنظيم فرض الحراسة .

٥ - جهاز تصفية الحراسات ادارة تابعة (لوزير المالية) لا يتمتع (بالشخصية الاعتبارية) - وصاحب الحق فى تمثيل هذ الجهاز هو (وزير المالية) (طعن مدنى جلسة ١٩٩٠/٥/٩) .

٦ ـ طعن ١٦/٢٤ق (قيم عليا) جلسة ١٩٩٦/٦/٨ (أن القانون رقم ١٩٩٧١/٣٤ بشأن فرض الحراسة وتأمين سلامة الشعب لم يوضع من أجل الترخيص فى فرض الحراسة وتوسيع نطاقها ، وانما لمواجهة الحالات التى تلفت انظار الناس بضخامة المال الحرام فيها ، وانه يشرط لفرض الحراسة توافر عنصرين هما :

(أ) الخطر (ب) المال الحرام

بأعتبار أنهما يكشفان عن خطورة الشخص على المجتمع الذى يتعين درؤه عن طريق فرض الحراسة .وعنصر الخطر هو وصف لحالة الشخص يستخلص من مجموع ما يتصل به وبسلوكه وبالافعال التى أتاها ومدى تأثيرها على المجتمع وأن الضرر قد يقع بالمجتمع دون أن يكون ذلك ناشئا بطريق اللزوم عن خطورة من جانب الشخص الذى أوقع الضرر ولم يقصد المشرع بالحراسة أن تكون وسيلة أنتقام أو أسلوب تحكم وتسلط أو وسيلة لتحصيل ديون البنوك والشركات والجهات الاخرى) فقد نظم المشرع بالتشريعات المتعددة وسائل تحصيل الديون وتحقيق الضمانات الكافية للدائنين عند توقف المدينين عن السداد أوتصرفهم فى أموالهم ، كما نظم القانون التجارى نظام شهر افلاس (الشركة التجارية) والتجار الذين يتوقفون عن سداد ديونهم المستحقة الآداء والمحققة المقدار والخالية من النزاع على نحو يكفل حقوق الدائنين .

وخلصت المحكمة فى نهاية الحكم فى هذه القضية الى رفض طلب المدعى العام الاشتراكى فرض الحراسة على المطعون ضدة بناء على طلب أحد البنوك لعدم سداد مديونيته له ، لأن الأمر لا يعدو أن يكون (تعاملا تجاريا صحيحاً) تم بينهما وأن تعثر المطعون ضدة فى السداد جاء نتيجة(ظروف عارضة)وليس بسبب خطورته على المجتمع ، وأن القانون لم يجعل من الحراسة (وسيلة) لتحصيل الديون .

ـ ٧ ـم٣٤ من دستور جمهوريه مصر الدائم ١٩٧١ (الملكية الخاصة مصونه ولا يجوز فرض الحراسة عليها الا فى الأحوال المبينه فى القانون [1] (وبحكم قضائى) .

---

(١) شروط فرض الحراسة فى القانون هى :

١ ـ خطورة الشخص على المجتمع

٢ ـ سلوك ذلك الشخص طرق ووسائل غير مشروعة لكسب المال (مال حرام)

الاصـــلاح الزراعـــى (ق١٩٥٢/١٧٨)
(من ٣٦٥ - ٣٨١ تعليمات شهر ٩٣)

بنـــــد ١٨٦ : مالا يجوز تملكة والاستثناءات عليها :

١ - لا يجوز للاجانب تملك الأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى البور والأراضى الصحراوية طبقا م ١ ق ١٥/١٩٦٣ .

٢ - لا يجوز للفرد تملك أكثر من ٥٠ فدان بالنسبة للأراضى الزراعية أو البور أو الصحراوية (م ٣٦٥ تعليمات شهر ٩٣) .

كما لا يجوز للاسرة تملك أكثر من (مائة فدان) .

ويقع كل (تصرف) بالمخالفة (باطلا) (لا يجوز شهره) (م٣٦٥ تعليمات شهر ٩٣).

ويستثنى مما سبق :

(١) الاشخاص (الاعتبارية) وتخضع م ١ق١٧٨ /١٩٥٢ .

(٢) الشركات الزراعية (المؤممة تأميماً كاملا) لانتقال ملكيتها للدولة .

بنـــــد ١٨٧ أجراءات وشروط تسجيل التصرف فى الأراضى الزراعية وما فى حكمها:.

١ - شهادة رسمية من ادارة الاستيلاء بالهيئة العامة للاصلاح الزراعى ببيان موقع الأرض المراد التصرف فيها - وينوه بذلك بمشروع المحرر .

٢ - اذا سبق التعامل على نفس قطعة الأرض ، يلزم تقديم صورة فرتوغرافية من مكتب الشهر المختص مع تضمينها بمشروع المحرر .

٣ - يجب فى الشهادة المقدمة للمأمورية والمستخرجة من ادارة الاستيلاء صدورها بعد ١٩٦٧/١/١ ولا يعد أرض زراعية :

(١) الأراضى الداخلة ضمن كردون المدنية .

(٢) للاراضى الواقعة ضمن كردون المدينة والخاضعة لقانون ٥٢/١٩٤٠ ولم يصدر مرسوم بتقسيمها قبل صدور قانون الاصلاح الزراعى (مراعاة الشروط الآتية) :

١ - أن تكون قطعة أرض جزأت لعدة قطع لغرض عرضها للبيع أو المبادلة بغرض اقامة مبنى عليها .

٢ ـ أن تكون التجزئة (ثابته التاريخ) قبل العمل بقانون الاصلاح الزرعى .

٣ ـ أن تكون مطلة على شارع قائم .

ويراعى شهر المحرر السابق ولو ترتب عليه - زيادة ملكية الصادر لصالحة التصرف عن ٥٠ فدان (م٣٦٩ تعليمات شهر ٩٣) .

ويجوز استثناء المحرر السابق فى حالة الزيادة عن ٥٠ فدان من شرط (تقديم موافقة كتابية من الهيئة العامة للاصلاح الزراعى بالاعتداد بالتصرف بالنسبة للأتى :

١ ـ المحررات التى تم توثيقها أو التصديق على توقيعات البائعين فيها جميعا قبل ٦٩/٧/٢٣ مهما كان تاريخ التصديق على توقيعات المشترين .

٢ ـ الاحكام النهائية (منشئة كاشفة أم مقررة) للحقوق العينية (أصلية أو تبعية) التى تم تسجيل صحف دعاويها قبل ٦٩/٧/٢٣ .

٣ ـ أحكام وقرارات القسمة ـ الصادرة من لجان القسمة فى الأعيان الموقوفة : الصادرة قبل ٦٩/٧/٢٣ ولو زاد نصيب أحد المتقاسمين فيها عن ٥٠فدان (م١٦٩ تعليمات شهر ٩٣) ـ

وتشهر المحررات التى يترتب عليها زيادة ملكية الصادر لصالحة التصرف عن ٥٠ فدان اذا كان التصرف سابق على ٦٩/٧/٢٣ ولو لم يكن ثابت التاريخ ـ فلا تعارض فى ذلك مع أحكام قانون الاصلاح الزراعى (م٣٧٠ تعليمات شهر ٩٣) بشرطان :

(١) تقديم المتصرف اليه صورة رسمية (طبق الاصل) من الاقرار المقدم منه للهيئة العامة للاصلاح الزراعى للتحقق من ورود هذا التصرف ضمن الاقرار .

(٢) اصل العقد الابتدائى المبرم عن الصفقة (للتأكد من مطابقة بياناته لبيانات العقد النهائى ـ ويرفق المستندان مع مشروع المحرر عند شهره واذا كان التصرف صادر من (اجنبى) يطبق بشأن قانون التعامل بالنقد الأجنبى رقم ١٩٩٤/٣٨ .

بنــــــد ١٨٨ حكم صدور التصرف من خاضع للحراسة العامة :

جائز بشرطان :

(١) موافقه الحراسة العامة على التصرف والسير فى الاجراءات الشهر.

(٢) ما يفيد موافقة الهيئة العامة للاصلاح الزرعى على التصرف (١٧١ تعليمات شهر ٩٣)

ويلاحظ أن الأراضى الواقعة داخل كردون المدينة ، أرض معدة للبناء فتخرج من نطاق عدم جواز زيادة الحد الأقصى الجائز تملكه .

٣ ـ أرض البناء فى القرى اذا كان غير مقام عليها بناء غير تابع لأرض زراعية أو لازم لخدمتها تبعية تجعلها مرفقا وملحقا به .

والحالات (المستثناه) سالفة الاشارة لا يجوز شهرها الا :

(١) بتقديم شهادة رسمية صادرة عن ادارة الاستيلاء بالهيئة العامة للاصلاح الزراعى موضح بها بين تفصيلى ورقم وتاريخ قرار مجلس ادارة الهيئة باعتبرها أرض فضاء (مستثناه) ترفق ويؤشر بمضمونها فى مشروع المحرر عند شهره .

بنــد ١٨٩ اجراءات تسجيل تصرفات الخاضعين لأحكام ق ١٩٦٩/٥٠ الثابته التــاريخ قبل ١٩٦٩/٧/٢٣ (م٣٦٨ تعليمات شهر ٩٣) .

١ ـ ثبوت التاريخ قبل ١٩٦٩/٧/٢٣ .

٢ ـ اذا كان التصرف ثابت التاريخ قبل ١٩٦٩/٧/٢٣ فيما يـزيد عن ٥٠ فـدان يلزم تقديم أحد المستندين الآتين بحسب الأحوال .

أ ـ اما شهادة رسمية من ادارة الاستيلاء بالهيئة العامة للاصلاح الزراعى مبين بها رقم وتاريخ قرار مجلس الهيئة بالاعتداد بالتصرف ومبرارته .

ب ـ أو صورة رسمية من قرار اللجنة القضائية للاصلاح الزراعى بالاعتداد بالتصرف مزيله بموافقة المجلس على القرار ورقم وتاريخ القرار ومنطوقة .

وينوه بمشروع المحرر بأحد بنودة الى حصول تعاقد سابق وثبوت تاريخة قبل يوم ١٩٦٩/٧/٢٧ والى الإعتداد الهيئة العامة للاصلاح الزرعى بهذا التصرف ورقم وتاريخ قرار الاعتداد مع ارفاق :

(١) أصل العقد الإبتدائى .

(٢) صورة قرار الاعتداد وذلك عند شهر المحرر .

ويلاحظ وجوب موافاة مكاتب الشهر العقارى للهيئة العامة للاصلاح الزراعى بالمحررات المشهرة التى تكون طرفا فيها وذلك على نفقة اصحاب الشأن (م ٣٧٢ تعليمات شهر ٩٣) .

بنـد ١٩٠ اجراءات شهر (حصة شائعة) فى أطيان خاضعة للاستيلاء من جانب الدولة (فنى ١٩٧٢/١٤) (م٣٧٣ تعليمات شهر ٩٣) .

١ ـ عدم مطالبة أصحاب الشأن بما يفيد)(فرز وتجنيب نصيب الحكومة الشائع)المستولى عليه اولا قبل شهر أى تصرف محدد .

٢ ـ ضرورة تضمين مشروع المحرر (بند) يفيد : علم المتعاقدين بأن أصل الملكية بالمشاع – وأن التعاقد الحالى محده تحت مسئولية المتعاقدين مع تحملهم كافة النتائج المترتبة على ذلك .

٣ ـ التأشيرعلى هامش المحرر باسم/ المالك المستولى لدية وبرقم قانون الاصلاح الزراعى الذى خضع له ـ وذلك من واقع سجلات المكتب المساحى الهندسى التابع للمأمورية .

٤ ـ موافاة مكتب فرز المشاع بالهيئة العامة للاصلاح الزرعى بصورة فوتوغرافية من المحرر المشهر على نفقة اصحاب الشأن .

بنـد ١٩١ الزيادة فى ملكية الفرد عن ٥٠ فدان والاسرة عن ١٠٠ فدان بطويق الميراث أو الوصية أو بسبب الزواج أو الطلاق :

يلزم تقديم اقرار للهيئة العامة للاصلاح الزراعى عن حالة الملكية بعد الزيادة خلال المواعيد .

كما يجوز للافراد أو الاسرة التصرف فى القدر الزائد ـ بتصرفات (ثابته التاريخ) خلال (سنة) من تاريخ حدوث الزيادة .

ويترتب على مخالفة ذلك (استيلاء الحكومة على الزيادة اعتبارا من تاريخ انقضاء السنة نظير التعويض (طبقا م ٩ ق ١٩٦٩/٥) .

بنـــد ١٩٢ : قيود على التصرف الصادر من المنتفعين بأراضى الاصلاح:

(١) عدم جواز اخذها بالشفعة طبقا م ٤ مكرر ق ١٩٥٢/١٧٨ (م٣٧٥ ت.ش.ع/٩٣).

(٢) عدم جواز التصرف فيها الى المالك الاصلى أو احد اقاربة حتى الدرجة الرابعة .

(٣) أن يكون التصرف صادر لصغار الزراع أو خريجى المعاهد الزراعية.

(٤) جواز التصرف فيها (بالرهن) .

بنـــد ١٩٣ انواع قرارات مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى واجبة الشهر (م٣٧٦ تعليمات شهر ٩٣)

١ ـ قرارات الاستيلاء النهائية .

٢ ـ قرارات الاستيلاء والتجنيب .

٣ ـ قرارات (فرز وتجنيب نصيب الدولة فى الاطيان الشائعة) .

بنـــد ١٩٤ اجراءات شهر قرارات الاستيلاء ـ وفرز وتجنيب حصة الدولة الشائعة (م٣٧٧ تعليمات شهر ٩٣) .

١ ـ طلب شهر يقدم للمأمورية المختصة مرفق معه :ـ

(أ) صورة رسمية (طبق الاصل من القرار المطلوب شهره)ـ محرر على الورق الازرق المدموغ مزيل بالبيانات المساحية الكاملة وبيان التكليف.

(ب) (خريطة مساحية) مبين بها (موقع الأطيان) التى يشملها القرار ويشترط فى المستندات السابقة (اعتمادها من الهيئة العامة للاصلاح الزراعى مقرون بخاتم شعار الدولة الخاص بها) .

٢ ـ يقيد الطلب فور ورودة فى دفتر اسبقية طلبات الشهر وترسل صورتان منه مرفق معها القرار والخرائط المساحية لمكتب المساحى الهندسى للتأشير بموجبها فى مراجعة ـ ثم يعيدها فى خلال ٣ أيام من تاريخ أحالتها اليه الى مأمورية الشهر (المرفقات ـ صورة فقط من الصورتان المرسلتان اليه من الطلب فاذا تبين وجود خلاف جوهرى بين حكم المساحة والتكليف يعمل بيان بها من أصل وثلاث صور وترسل أثنان منها للمأمورية .

٣ ـ فإذا تبين عدم وجود خلاف جوهرى تقيد المأمورية صورة القرار فى دفتر أسبقية مشروعات المحرر وتؤشر عليه وعلى الخرائط المساحية (بصالح للشهر) .

فإذا تبين وجود خلاف جوهرى لا تقيد صورة القرار بدفتر أسبقية مشروعات المحرر وتعيدها المأمورية الى الهيئة العامة للاصلاح الزراعى مرفق معها صورة مذكرة المكتب الهندسى بالخلافات الجوهرية لتتولى الهيئة الاتصال بهيئة المساحة لتسوية الخلاف ـ وذلك خلال ٣يوم من أعادة الاوراق للمأمورية من المكتب الهندسى .

٤ ـ لا تبحث (ملكية أو تكليف) فى قرارات الاستيلاء النهائية .

وبالنسبة لقرارات الاستيلاء والتجنيب ـ وقرارات فرز وتجنيب نصب الحكومة الشائع ينوه بمشروع المحرر الى (ملكية الدولة للاراضى التى يتم تجنيب واضع اليد على الاراضى المستولى عليها) أو بالنسبة لحصة الحكومة الشائع التى فرزها – فينوه الى رقم وتاريخ قرار الأستيلاء النهائى الصادر بشأنها ورقم وتاريخ وجهة شهره .

٥ ـ إذا كان قرار الاستيلاء النهائى المتعلق بأطيان موقوفة على غير الخيرات لم يشير فيها الغاء الوقف ـ قبل الاستيلاء عليها يجب شهر الغاء الوقف مع قرار الاستيلاء النهائى فى محرر واحد ، دون مطالبة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى بتقديم أية مستندات عن هذا الالغاء .

٦ ـ يرفق مع شهر القرار النهائى ، خريطة مساحية ، .

٧ ـ ينوه بمشروع المحرر الى (رقم وتاريخ قرار الاستيلاء المقدم للشهر) .

بنـــــد ١٩٥ المتبادلين مع الهيئة :

تبحث الملكية والتكليف (م٣٧٨ تعليمات شهر ٩٣)

بنـــد ١٩٦ الاراضى الموزعة على صغار الفلاحين :

(١) لا يجوز أخذها بالشفعة .

(٢) تسلم لصغار الفلاحين خالية من الدين ومن حقوق المستأجرين وتسجل باسم صاحبها (دون رسوم) (م ١٤ /١ ق١٧٨/١٩٥٢) .

(٣) لا يجوز التصرف فيها قبل الوفاء بثمنها كاملا (م١٦/ق١٧٨/١٩٥٢) .

بنـــد ١٩٧ : أجراءات شهر الأراضى الموزعة على صغار الفلاحين (م٣٨٠ تعليمات شهر ٩٣) :ـ

(١) عدم السير فى اجراءات شهر الطلب المقدم وموضوعه (انذار شفعة) فى أرض تم توزيعها طبقا م ٩ ق ١٨٧/١٩٥٢)

(٢) عدم السير فى اجراءات أى طلب متعلق بتسجيل الاراضى الموزعة على صغار الفلاحين ويراد التصرف فيها الا بعد تقديم شهادة رسمية من الهيئة العامة للاصلاح الزراعى تفيد الوفاء بكامل الثمن وترفق وينوه بذلك بأحد بنود مشروع المحرر .

(٣) بالنسبة لطلبات شهر أجراءات التنفيذ العقارى ملكت للمدين بطريق (التوزيع) طبقا لأحكام ق الاصلاح الزراعى ـ فلا يجوز السير فى اجراءاتها (الا)بعد الرجوع لنص (م ١/١٦ ق ١٨٧/١٩٥٢) .

بنـــد ١٩٨ : أجراءات شهر عقود البيع الصادرة للمنتفعين بالتوزيع (فتى ١٩٨٠/١٦) (٣٨١ تعليمات شهر ٩٣) .

١ ـ طلب بالشهر مقدم من الهيئة العامة للاصلاح الزراعى مرفق معه المستندات الآتية :

(أ) خريطة مساحية معتمدة من الهيئة مبين بها مشروع التقسيم وتودع بالمأمورية كمرجع عند التصرف فى باقى قطع التقسيم فاذا كان قد سبق أيداعها بذكر رقم وتاريخ الطلب الذى أودعت به

(ب) صورة رسمية طبق الاصل من قرار مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى باعتماد التوزيع النهائى لمشروع التقسيم موضح به اسماء المنتفعين عند تقديم طلبات عن باقى قطع لتقسم ـ مع ضروره بيان هذا القرار وذكره فى كل عقد بيع نهائى .

(ج) مستندات الملكية (القرارات المشار اليها بمادة ٣٧٧٥ تعليمات شهر ٩٣) ومكلفة .

(د) عقد البيع النهائى محرر على الورق الأزرق المدفوع .

(س) عند اختلاف اسم المنتفع فى البطاقة الشخصية عن اسمة فى قوائم التوزيع (كأسم الشهر ة) يضمن مشروع المحرر(بند) بأن الاسمان لشخص واحد على مسئوليتة دون مسئولية (الشهر العقارى) .

(ص) رسم قيد حق الامتياز المؤجلة فيه جزء من الثمن لا يحصل عنه رسم قيد حق امتياز باعتباره صادر لصالح الدولة .

(ط) (قرار الاستيلاء النهائى) (يطهر) العقار من كافة الحقوق العينية التبعية (مثله فى ذلك مثل حكم مرسى المزاد) فلا حاجة لاثبات الديوم العقارية المثبته بمراجع المأمورية قبل شهر (قرار الاستيلاء النهائى) .

٢ - تقوم المأمورية بانهاء اجراءات التأشير على الطلب والعقد النهائى بعد مراجعة الطلب بمعرفة المكتب الهندسى فى وقت واحد .

٣ - يتم التصديق على توقيعات المشترين على هذه العقود لدى مكاتب التوثيق وفروعها (بدون رسم) .

٤ - فى حالة وفاة المشترى (المنتفع) (قبل) تقديم طلب الشهر ، أو (قبل) التوقيع على العقد النهائى يجب تضمين الطلب (اقرار) من الورثة بقبولهم اتمام الشهر ونقل الملكية لاسم المورث دون المطالبة بالمستندات المثبته للوفاة - اكتفاء بالشهادة التى تصدرها الهيئة لعامة للاصلاح الزراعى والمتضمنة (تاريخ وفاة المنتفع) وتحديد أسماء ورثته وعددهم (منشور فنى ١٩٨٢/٨) .

بنــــد ١٩٩ : منشور فنى ١٩٨٦/٢ :

أجراءات ايداع (قوائم حصر وتحديد) و (شهادات التوزيع) لصغار الفلاحين تشهر (بلا رسم) .

بنــــد ١٩٩ مكرر منشور فنى ١٩٩٦/٣٥ :

نظرا لقيام بعض مكاتب الشهر العقارى بتعلية طلبات على مساحات تخضع للاستيلاء مما يترتب عليه دخول الهيئة العامة للاصلاح الزراعى فى مشاكل قانونية مع المتصرف اليهم . وبناء عليه يراعى الرجوع للهيئة العامة للاصلاح الزراعى (قبل) السير فى أجراءات تسجيل أى طلب يخضع للاستيلاء ، واستصدار خطاب صريح منها (بعدم الممانعة فى السير فى اجراءات التسجيل) .

ويلاحظ : أنه اذا ظهر من كشف التحديد المساحى أن على عقار التعامل يوجد (تحفظ الهيئة العامة للاصلاح الزراعى) فيطبق بشأنه القواعد العامة الواردة (بالمشور الفنى ١٩٨٥/٢) بمطالبة الهيئة بسند ملكيتها لتطبيقة بمعرفة المساحة

والمراجع الهندسي مع مراعاة المدة المحددة بمادة ٥٣ مكرر ق١٩٤٦/١١٤ معدل بقانون ٧٦/٢٥ ، فإذا أنطبقت عليها بالرغم من وجود مستندات مشهرة لصالح غير الهيئة، تطبق قواعد المفاضلة ، فاذا تبين عدم جدية الاعتراض والمستندات يسار في الاجراءات مع تضمين اخطار القبول (التحفظات اللازمة) ونـرى أنه لا داعي لتضمين تلك التحفظات ما دام أن الاعتراض غير جدي ولا أساس له من الصحة .

ويلاحظ : أنه اذا تقدم صاحب الشأن بسند ملكية مشهر مبين به سبق موافقة الهيئة العامة للاصلاح الزراعي على شهرة ، أو تقدم بحكم مشهر مثلث فيه الهيئة أو صدور في مواجهتها وأصبح (نهائيا)، ملزمالها ، فلا يلتفت لاعتراض الهيئة .

أحكام النقض في الاصلاح الزراعي :

١ ـ مؤدى نص م ١١ قرار جمهوري رقم ١٩٦٣/٥٨٧ بتنظيم الهيئة العامة للاصلاح الزراعي ، بأن رئيس مجلس الادارة هو الذي يمثل تلك الهيئة أمام القضاء ، أن رئيس مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعي هو وحدة (صاحب الصفة ، في تمثيلها في الدعاوى التي ترفع منها أو عليها (طعن ١٨١/٥١ ق جلسة ١٩٨٥/٥/٢٢) .

٢ ـ ورثة المنتفع بأرض الاصلاح الزراعي ـ بقاؤهم منتفعين بأنصبتهم في الأرض على الشيوع حتى يتم ايلولتها الى (المستحق منهم) (اتفاقا أو قضاءاً (المادتان ٢٣ ، ٢٤ ق ١٩٥٢/١٨٧) (طعن ١٧٣٧/٥١ ق جلسة ١٩٨٢/١١/٢١).

الأراضـــي الخـاضعـــة للآثـــار
ق١٩٨٣/١١٧

(٣٤٠ـ ٣٤١ تعليمـات شهر ٩٣) (فني ١٩٨٤/٧)

بنـــــد ٢٠٠ ما يعتـبر آثـار :

(الأراضي الصحراوية – المحاجر) . وأى عقار يصدر بإعتباره أثراً (قرار) من رئيس مجلس الوزراء طبقاً م٢ ق ١٩٨٣/١١٧ .

بنـــــد ٢٠١ الآثـار (أموال عامـة) والنتائج المرتبـة عليها :

تعد جميع الآثار (أموال عامة) (م ٦ ق ١٩٨٣/١١٧) بإستثناء ما كان منها (وقفا) وبناء عليه :

لا يجوز تملكها (بالتقادم) أو (التصرف فيها) إلا طبقا للأحوال والشروط المنصوص عليها ق ١١٧ / ٨٣ الخاص بحماية الآثار. (م٣٤٠ تعليمات شهر ٩٣) .

بنـــد ٢٠٢ الإجراءات المتبعة عند صدور قرار وزاري بإعتبار عقار أثرا :

العقار المعتبر أثر بموجب قرار وزاري من وزير الثقافة أو إخطار وزير الثقافة أو نشره بالجريدة الرسمية يؤشر بموجبة هامشيا علي هامش العقد المشهر لمالك العقار وكذا القرار الوزاري من وزير الثقافة (بشطب التسجيل) للأثر العقاري بعد نشرة بالجريدة الرسمية أو إخطار مصلحة الشهر العقاري به (م٣٤١ تعليمات شهر ٩٣) .

بنـــــد ٢٠٣ شروط شهر التعاملات التي يظهر من البحث من وجود تحفظ من هيئة الآثار :-

ويلاحظ طبقا (للمنشور الفني ٧ / ١٩٨٤) أنه إذا تبين من إستمارة التغيير أو كشف التحديد المساحي المحرر بناء عليها أن عقار التعامل عليه (تحفظ من هيئة الآثار) فيلزم للسير في الإجراءات :

١ – موافقة وزير الثقافة .

٢ – موافقة كتابية من هيئة الآثار المصرية .

بنـــد ٢٠٤ : كيفية الحصول عى موافقة هيئة الآثار المصرية من عدمة:

عند شهر التصرف الوارد عليه تحفظ خاص بالآثار .

١ - يقدم طلب مستوف الدمغة باسم/ مدير عام منطقة آثار ( )[1]
برجاء تحديد ما إذا كان العقار رقم ... تنظيم شارع ..... ناحية
قسم .... محافظة .... ومسطحة ..... م٢ (فقط ... لاغير)
يخضع لهيئة الآثار من عدمة .

٢ - يرفق معه :

(أ) العقد المسجل سند ملكية البائع لعقار التعامل .

(ب) خريطتان مساحيتان مستوفيتان الدمغة الهندسية موقع عليها من مهندس نقابى ومصدق على توقيعة من نقابة المهندسين ومحدد عليها موقع العقار ومسطحة وحدوده وأطواله ووصفه .

ويلاحظ : أن الأراضى المعتبرة (أثراً) تسجل بقرار من وزير الثقافة وتسجل ويوقع عليها (إدارياً) وينشر ذلك بجريدة الوقائع المصرية ويؤشر بموجبه هامشياً على هامش العقد المسجل الخاص به طبقاً م١٢ ق ١٩٨٣/١١٧ . ويترتب على تسجيله لصالح / هيئة الآثار (عدم جواز هدمه أو نزع ملكيته) . وإذا أراد مالكه التصرف فيه يلزم تقديم (موافقة كتابية)من هيئة الآثار بذلك طبقاً م ٥/١٣ ق ١٩٨٣/١١٧ . كما لا يجوز منح ترخيص بناء فى المناطق المعتبرة (أثراً) طبقاً م٢٠ ق ١٩٨٣/١١٧ . هذا وقد أصدرت منطقة آثار غرب الدلتا الكائنة ١٣ ش الشهداء قسم عطارين إسكندرية قرار بعدم تسجيل أى عقار أو ارض لصالح مصريين أو اجانب إلا بعد الرجوع لمنطقة آثار غـرب الدلتـا -.واخطرت بذلك مكتب اسكندرية للشـهـر العـقـارى بتـاريخ ١٩٩٦/١٢/١٤ . بموجب خطاب من مأمورية الشهر المختصه يوجه لتلك المنطقة مرفق معه عدد ٤ لوحات هندسية معتمدة من مهندس نقابى ومصـدق على توقيعه من نقابة المهندسين مع ارشاد صاحب الشأن (اللجنة المعاينة) . ويرد على

(١) (منطقة الآثار) بمدينة الاسكندرية تقع ١٣ بشارع الشهداء قسم العطارين) .

هذا القرار أن قانون حماية الآثار تطلب ذلك الإجراء في حالة المناطق المعتبرة أثراً طبقاً للمواد ٢ ، ١٢ منه . وما صدر من قرارات من منطقة آثار غرب الدلتا يعد مخالفة لقانون حماية الآثار ويجب العدول عنه.ونناشد السيد / وزير الثقافة والمسئولين بمجلس الشعب سرعة التدخل لالغاء هذا القرار لما فيه من تعطيل لمصالح المواطنين فى تسجيل عقاراتهم حفظاً لحقوقهم وعدم اضاعة الوقت بدون فائدة وإرهاقهم ماديا . أضف إلى ذلك أنه يتطلب فى حالة بيع العقارات المبينية إلى أجانب طبقا م ٣ ق ٢٣٠ / ١٩٩٦ .

أراضــى القــوات المسلحــة

(فنى ٣٠٨٨/١٢، ٩٠/٣٠، ١٩٩٢/١٠) (م٣٦٤ تعليمات شهر ٩٣)

بنــد (٢٠٥) م ٣٦٤ تعليمات شهر ١٩٩٣ يختص (جهاز مشروعات أراضى القوات المسلحة) ببيع الأراضى والعقارات المملوكة للدولة التى تخليها القوات المسلحة والتى إنتهى (تخصيصها للمنفعة العامة) وتعد من أملاك الدولة (الخاصة) والجهاز (نائيا) عنها فى التصرف فيها ولا داعى للمطالبة بتقديم (قرار نقل ملكية) من أملاك الدولة الخاصة للجهاز (فنى ١٩٨٨/١٢).

بنــد (٢٠٦) فنى ٩٠/٣ يكون التصرف بطريق (المزاد العلنى) بشروط يصدر بها من رئيس مجلس الوزراء طبقا لنصل م ٢ قرر جمهورى١٩٨٩/٣٦٢ .

بنــد (٢٠٧)فنى ١٩٩٢/١٠ : بالنسبة للأراضى المشغولة (بواضعى اليد) يجوز لجهاز مشروعات أراضى القوات المسلحة بيعها بطريق (الممارسة) طبقا للقرار الجمهورى٤٨٣/ ١٩٩٠ .

بنــد (٢٠٨) م ١٣٦ تعليمات مالية ١٩٩٣ : عدم خضوع (جهاز مشروعات أراضى القوات المسلحة) (لضريبة التصرفات العقارية ٢,٥ ٪) بإعتبره (هيئة عامة) .

بنــد (٢٠٩) م ١٨١ تعليمات مالية ١٩٩٣ : (صندوق الجلاء للقوات المسلحة) (معفى) من (الرسم النسبى) .

ويلاحظ أنه إذا كان التعامل (وضع يد) وظهر من خلال التعامل بكشف التحديد المساحى المنفذ من إستمارة التغيير المساحية وجود (تحفظ القوات المسلحة) وكان قد رفع بشأن وضع اليد (دعوى ثبوت ملكية) إختصم فيها (وزير الدفاع بصفته) فلا داعى للمطالبة بتقديم (موافقة وزارة الدفاع) على التعامل ما دام قد صدر الحكم فى مواجتها فأصبح (ملزما لها) بإعتبارها (طرفا فى الخصومة) كما أنه بعد صدور الحكم فيها لصالح واضع اليد فإن عادت القوات المسلحة لرفع (دعوى ثبوت ملكية) عن ذات الموضوع كان لمن صدر الحكم لصالحة الدفع فيه بعد قبول الدعوى لسابقة الفصل فيها إعمالاً (لمبدأ حجية الأحكام وقدسيتها) خاصة بعد أن أصبح الحكم (نهائى) وذلك بعد أن إستؤنف أمام(محكمة الإستئناف العالى) وتأيد إستئنافيا) وحاز بذلك (قوة الأمر المقضى فيه) وأصبح بذلك (حجة) فيما قضى به من حق (فلا يجوز)بعدها قبول (دليل) ينقض هذ. الحجية وللمحكمة أن تقضى بهذة الحجية (من تلقاء نفسها) حيث أن ذلك من (النظام العام) إعمالاً (لمادة ١٠١ ق ١٩٦٨/٢٥ الخاص بالإثبات).

إشهـــار التركات الشـــاغـرة

(بنك ناصر الأجتماعى) (بيت المال)

(ق ١٩٦٢/٧١ معدل بالقانون ١٩٧١/٣١ ، المواد ٣٦١-٣٦٣

تعليمات شهر ٩٣)

بنـــد ٢١٠ تؤول ملكية التركات الشاغرة والكائنة (بمصر) والتى يخلفها المتوفى أيا كانت جنسيته (بدون وارث يرثه) إلى (الدولة) ممثلة لها فى بنك ناصر الإجتماعى (بيت المال) وذلك من تاريخ الوفاة (م١ق ١٩٦٢/٧١ م٤ فقرة ٢ ثانيا ق ٤٣/٧٧) ويقوم (بنك ناصر الأجتماعى) بحصرها وإعدادها للشهر والتسجيل (بدون رسم) (م١ ق ١٩٦٢/٧١) ويترتب على ما سبق أن وصية المتوفى بدون وارث تنفذ ولو شملت (كل) التركة بدون توقف على إجازة بين المال (بنك ناصر) لأنه مستحق وليس وراث طبقا م ٤ فقرة ٢ ثانيا ق ١٩٤٣/٧٧ الخاص بالمواريث م ٢/٣٧ق ١٩٤٦/٧١ الخاص بالوصية .

بنـــد ٢١١ إجراءات شهر الشركة الشاغرة : طلب من بنك ناصر يقدم لمأمورية الشهر المختصة الوقع بدائرتها عقار المتوفى متضمن إسم المتوفى والعقار والتمويل ونصيب البنك منه (بلا مستندات وا يبحث فيه ملكية أو تكليف) ويكتفى فقط بتقديم إعلام وراثة خاص بالمتوفى مثبت عدم وجود ورثة ولا يطلب (سند ملكية) كما لا يطلب (شهر حق إرث المتوفى) كما لا يطلب (شهادة تمويل أو مكلفة) (م٣٦٢ تعليمات شهر ٩٣) . ويجب ذكر بيان التكليف الواجب النقل منه .

بنـــد ٢١٢ طريقة بحث طلب شهر التركة الشاغلة : يراجع كشف التحديد المساحى على الطلب ثم يراجع البحث الهندسى المعلى على كشف التحديد فاذا تبين للمأمورية من خلال البحث بمراجعها أن العقار ليس باسم المتوفى أو باسم مورثة أو أن بيانات العقار تخالف الوارد بالقوائم أو صورة الطلب فعليها إيقاف الطلب ومطالبة بنك ناصر مقدم الطلب بتعديلة وفق البيانات الحقيقية المثبته بمراجع المأمورية (م ٢٦٣ تعليمات شهر ٩٣) ويلاحظ أنه إذا قدم عن عقار التعامل طلب شهر وظهر (تحفظ بنك ناصر) على كشف التحديد المساحى تطالب هذه الجهة الحكومية بتقديم مستنداتها خلال ٢١ يوم (طبقا للمنشور الفنى ٨٥/٢) و٥٣ مكرر ق ١٩٤٦/١١٤ معدل بالقانون ٧٦/٢٥ وأهمها تقديم إعلام وراثة يفيد عدم وجود ورثة ذلك أن من

يدعى حق عليه إثبات وإقامة الدليل على دعواه فإذا لم يستوف المستندات يسار فى إجراءات طلب شهر صاحب الشأن بعد مرور (شهر) من تاريخ وصول إخطار المأمورية لتلك الجهة الإدارية على أنه اذا إختصم البنك فى دعوى صحة تعاقد عقد بيع عن عقار التعامل أو دعوى ثبوت ملكية بخصوص ذلك الموضوع وصدر الحكم فى مواجهته ليحتج به عليه فلا يلزم بعد ذلك إيقاف الطلب لتقديم ما يفيد موافقة البنك على التعامل ، كما تنفذ وصية من لادين عليه ولا وارث بكل ماله (إذا ما أوصى بذلك) بدون توقف على موافقة بنك ناصر طبقا م ٢/٣٧ق ٤٦/٧١ الخاص بالوصية ونرى قياسا على ذلك إذا توفى شخص وترك ورثة ثم قام ورثته بشهر حق إرث مورثهم وقدموا لمأمورية الشهر إعلام الوراثة المثبت لصفتهم وأحقيتهم لإرثة وأنهم ورثته وقدموا لذلك سند ملكيته فلا يوقف الطلب لمطالبة بنك ناصر بتقديم مستنداته ما دام أو ورثة المورث قدموا ما يثبت أحقيتهم وأن بنك ناصر (مستحق وليس وارث) والوارث يحجب المستحق وبالتالى فإن بنك ناصر ليس ذى صفة فى طلب اشهار حق الأرث المقدم من الورثة طبقاً م ٣ ق ٦٨/١٣ الخاص بالمرافعات والمعدل بالقانون ٩٦/٨١ كما أنه ليس له حق فى طلب شهر التركة نظرا لوجود ورثة وكونها غير شاغرة ويأتى ترتيبة العاشر والأخير فى طبقات الورثة والمستحقين للميراث طبقا م ٤ فقرة ٢ ثانيا ق ٤٣/٧٧ الخاص بالميراث . ونرى أنه فى حالة أشهار حق إرث ضد تركة المورث وقدم عنها إعلام وراثة الخاص به وبوفاته وورثته وكانوا موجودين على قيد الحياة فإنه يكون قد توافر شرط إستحقاق الميراث بالنسبة لهم طبقا للمواد ٢،١ قانون ٤٣/٧٧ الخاص بالميراث وم١ ق ٦٢/٧١ الخاص بالتركات الشاغرة ولا يستلزم الامر الحصول على موافقة بنك ناصر أو مخاطبته وإعطاءة مهلة لتقديم مستنداته ويجب السير فى الأجراءات بدون هذا الإجراء العقيم كما يجب عدم تضمين مشروع المحرر تحفظ بنك ناصر إذا ما ظهر عدم جدية الإعتراض حتى لا يتخذها بنك ناصر ذريعة وسيفا مسلطا لتهديد أصحاب الشأن والظهور بمظهر المالك للعقار [1] ويجب تعديل تعليمات الشهر العقارى والمنشور الفنى

---

(١) ويمكن كحل ولأخذ موقف فى مواجهة بنك ناصر بعمل دعوى مستعجلة إثبات حالة وأن الوارث مقيم بالخارج بعد التحقق من عنوانه وأنه على قيد الحياة ويعلن عن طريق النيابة العامة والقنصلية وبعد صدور الحكم فيها ترفع دعوى عدم تعرض أمام المحكمة الإبتدائية وتقدم فيها صورة من إثبات الحالة ويختصم فى الدعويين بنك ناصر أو ترفع دعوى ثبوت ملكية وعدم تعرض عن تعطيل السير فى إجراءات شهر العقار بالشهر العقارى

٨٥/٢ على هذا الأساس فيما يتعلق بتحفظ بنك ناصر ، خاصة وأن م ٥٣ مكرر ق ١٩٤٦/١١٤ سالفة الإشارة قد خلت من وجوب تضمين مشروع المحرر أى تحفظات ويجب على بنك ناصر ألا يتحفظ على أى عقار حين يوجه إليه أى بلاغ إلا بعد التثبت والتحقق فقد يكون هذا البلاغ كيدى ليس من وراء سوى الإنتقام ولا يجوز بأى حال إصدار التحفظ فى حالة وجود ورثة . إذا تنعدم هنا كل صفة لبنك ناصر ويضحى معها أى تصرف يصدر منه تعسفا فى إستعمال الحق يحق معه للمتضرر مطالبة البنك بالتعويض عما يلحقة من جراء ذلك من أضرار.

بنـــد ٢١٣ منشـور فنى ٨٨/٥ يراعى قبول طلبات شهر القوائم الخاصة بالتركات الشاغرة التى تقدم من فروع بنك ناصر الإجتماعى فى المحافظات المختلفة والمعتمدة بأختام هذه الفروع وعدم المطالبة بإعادة إعتمادها بخاتم شعار الدولة على أن تعتمد هذه القوائم بشعار الدولة عند تقديمها للقيد كمشروعات للمحررات بعد نسخها على الورق الأزرق المدموغ والتوقيع عليها من الموظف المختص بالبنك .

بنـــد ٢١٤ أحكام محكمة النقض فى التركات الشاغرة :

(١) طعن ٥٤/٢٦٢ ق جلسة ١٩٧٨/٦/٣ : (أيلولة التركات الشاغرة إلي الدولة . شرطها: تحقق بيت المال من تخلفها عن غير وارث المادتين ٤ ،٦ق١٩٦٢/٧١) .

(٢) طعن ١/٢١ ق جلسة ١٩٣٢/٥/٢٦ : بيت المال وإن عد مستحق للتركات التي لا مستحق لها فإنه لا يعتبر وارثا في نظر الشارع ولذلك فهو لا يصلح (خصما في دعوي الوراثة) .

(٣) إذا كان البين من مطالعة الحكم المطعون فيه أن المطعون عليه الثاني بصفته (وزير المالية) إختصم وبنك ناصر الإجتماعي (المطعون عليه الثالث) بإعتبارهما يمثلان (بيت المال) لوفاه المستأجر الأصلي دون وارث ، وطلب المطعون عليه الثاني بصفته إخراجة من الدعوي لأنه لايمثل بيت المال ، وكان (بنك ناصر الإجتماعي) هو المممثل القانوني له ، فإن الدفع المبدي من المطعون عليه الثاني بصفته بعدم قبول الطعن إستنادا إلي أنه ليس خصما حقيقيا في النزاع – يكون في محلة . (طعن ١٠١٧ / ٤٨ ق جلسة ١٩٧٩/٢/١٤) .

(٤) أوجب المشرع في م٤ من قرار رئيس الجمهورية بالقانون ١٩٦٢/٧١ بشأن التركات الشاغرة التي تتخلف عن المتوفين من غير وارث ، علي الإدارة العامة لبيت المال إتخاذ الإجراءات اللازمة للتحفظ على الأموال الظاهرة للمتوفي ، وأن تقوم

علي وجه الإستعجال بإجراء التحريات الإدارية للتثبيت من صحة البلاغ عن الوفاه ، فإذا ظهر من هذه التحريات أن البلاغ (غير صحيح) (ألغيت) إجراءات التحفظ علي أموال التركة ، وإذا ثبتت صحته أصدرت بيانا باسم المتوفي من غير وارث ظاهر يجب نشره (مرتين) في صحيفتين يوميتين (واسعتي الإنتشار) على أن تمضي بين النشرة الأولي والنشرة الثانية مدة لا تزيد علي « خمسة أيام » كما أوجب فى المادة السادسة منه علي اللجنة المشكلة لحصر التركات الشاغرة وجردها أن تخطر « قنصل الدولة التى ينتمي إليها المتوفي لحضور عمليتي الحصر والجرد» . لما كان ذلك وكان مؤدي هذين النصين أن المشرع أحاط أيلولة هذه التركات إلي الدولة بضمانات ترفع العنت والإرهاق عن عاتق الورثة غير الظاهرين، فإشترط لذلك أن تكون التركة شاغرة بمعني ؛ أن تكون مخلفة عن متوف من غير وارث ، وإستلزم لإعتبارها كذلك إتباع الإجراءات المنصوص عليها بالمادتين ٤ ، ٦ سالفتى الإشارة وكانت محكمة الموضوع في حدود سلطتها في فهم الواقع في الدعوي وتقدير الأدلة فيها – قد إستخلصت من المستندات المقدمة لها أن الطاعن لم يقم بتلك الإجراءات ، وأن هناك ورثة ظاهرين للمتوفي صدر لصالحهم ، حكم في الدعوي رقم ٥٨٤٩ / ١٩٦٦ مستعجل إسكندرية قضي بطرد المطعون عليه من عقار النزاع ورتب علي ذلك أن الطاعن عجز عن إثبات أن التركة شاغرة وبالتالي ليس ثمة حق علي العقار موضوع النزاع ، فإن هذا النص لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا في تقدير محكمة الموضوع للأدلة وهو مالا يجوز أثارته أمام محكمة النقض (طعن ٢٦٢ / ٥٤ جلسة ١٩٨٧/٦/٣) .

٥ – إن المقرر فى قضاء هذه المحكمة إن إنكار الوراثة الذى يستدعى صدور حكم على خلاف الإعلام الشرعى يجب أن يصدر من وارث حقيقى ضد آخر يدعى الوراثة (وبنك ناصر الإجتماعى) لا يعتبر وارثاً بهذا المعنى وإنما تؤول إليه التركة على أنها من الضوائع التى لا يعرف لها مالك لما كان ذلك وكان لمحكمة النقض أن ترد الحكم لاسبابه الصحيحة طالما أنه انتهى إلى نتيجة صحيحة فى القانون وكانت دعوى الطاعن هى ابطال الاعلام الشرعى فيما ورد به فن أن المطعون ضده ليس زوجـاً للمتوفـاة لطلاقهلها قبـل وفاته ، وكان البنـك الطـاعن غير وارث لهـا ، فإنه لا يجوز له أن يطلب الحكم ببطلان ذلك الاعـلام ويكون النعى على الحكم المطعون فيه على غير أساس .

(الطعن رقم ٥٩ لسنة ٥٩ ق «أحوال شخصية» جلسة ١٩٩٠/٢/٢٧ لم ينشر بعد)

بنـد ٢١٥ : التحفظات على بعض العقارات (أملاك مستردة) :
يقدم طلب لجهة الأملاك المستردة (ببيان خضوع عقار التعامل لها من عدمه) يرفق معه الآتى :
١ – خريطة مساحية رقم كذا مقياس رقم (١ /١٠٠٠) .
٢ – العقد المسجل سند الملكية .
٣ – (شهادة عقارية) من قسم الشهادات العقارية بمكتب الشهر .
٤ – صور رسمية من اقرار رسمى (بشطب حق الامتياز) .

مشـــــــروع المحـــــــرر
(العقد النهائى المنسوخ على الورق الأزرق المدموغ)
(المواد ٤٨٧ – ٤٩٥ تعليمات شهر ٩٣)

بنـــــد ٢١٦ أحكام وقواعد تحريره :
(١) يجب كتابة (مشروع المحرر) علي الورق الازرق المدموغ [ويباع بمكاتب وماموريات الشهر العقاري بسعر خمسة جنيهات للورقة] .
كما يجب كتابه اعلام الوراثه (في حالة شهر حق الارث علي الورق الأزرق المدموغ طبقا للمنشور الفنى ١٩٩١/٨) ويلحق ولايرفق باعتباره ورقه من اوراق مشروع المحرر .
(٢) يجب كتابه مشروع المحرر بالحبر الأسود لكي يظهر بوضوح عند التصوير – ويجوز كتابه مشروع المحرر علي الآلة الكاتبة أو الآله بالكهرباء بشرط أن يكون المداد أسود (طبقا للمنشور الفني رقم ١٩٨٦/١٨) .
(٣) كما يجب كتابة مشروع المحرر (باللغة العربية) طبقا م ١ ق١١٥ / ١٩٥٨معدل بالقانون ١٠٢/ ١٩٧٦ الخاص باستعمال اللغة العربية في المحررات ومكاتبات الدولة و العقود [1] .
(٤) بعد انتهاء عملية المراجعة بالمأمورية ومرحلة المشروعات يجب ختم المشروع بخاتم المشروع (صالح للشهر) مع اعتماده من العضو الفني المختص .

---

(١) وإذا كانت الوثائق محررة بلغة أجنبية وجب ان ترفق ترجمتها العربية .

(٥) اذا كان موضوعه عقد (بيع) وكان قيمته خمسة الاف جنيه فاكثر يلزم توقيعه من محام مقيد على الأقل أمام المحاكم الابتدائيه والتصديق على توقيعه من نقابة المحامين أما عقود الرهن الرسمى أو تعديلها وكذا عقود تأسيس شركة المساهمة فتوقع من محام مقيد أمام الإستئناف العالى طبقا لنص م ٢/٣٤ق ٨٣/١٧ الخاص بالمحاماه (م٤٨٧ تعليمات شهر ٩٣) ويستثنى من توقيع محام على مشروع المحرر تلك الخاصة (بالأحكام)•

(٦) يجب تضمين مشروع المحرر بند بإقرار بالحقوق العينيه الاصلية والتبعية[1] (م٢٠٦ تعليمات شهر٩٣) •

(٧) التاكد من توقيع جميع اطراف المحرر بالعقد النهائى على (مشروع المحرر) (فني ١٩٤٧/١٦٤١) •

(٨) تضمين مشروع المحرر اقرار الكسب غير المشروع ويخضع له موظفوا الحكومة والقطاع العام ق ١٩٧٥/٦٢ (فنى ١، ١١، ٢٢ ،لسنه ٧،٧٦/ ٧٧، ١٩٩٠/٦) .

(٩) تضمين مشروع المحرر بند بأن المتعاقدين غير ممنوعين من التصرف (فنى ١٩٨١/٧) •

(١٠) تضمين مشروع المحرر اقرار بمطابقة الوصف والمشتملات للطبيعة تحت مسئوليته (فنى ٦٤/٢٥) •

(١١) تتبيع صفحات مشروع المحرر وترقيمها وذكر رقم المشروع واسم القسم التابع له

(١٢) عدم تضمين مشروعات المحررات تحفظات بإنذارات أو دعاوي (طبقا لنص م ٤٨٢ تعليمات شهر ٩٣) ونرى:صحة ذلك إذا اثبت عدم جديتها .

طرق تحرير مشروع المحرر :

(١) إذا كان عرفي يحرر علي الورق الأزرق المدموغ بعد حصول طلب الشهر على (مقبول للشهر) ثم يقدم للمأمورية الشهر لمراجعته وإعطاءه (صالح للشهر) وبعد ذلك يسدد رسوم الشهر ثم يصدق على توقيع أطرافه بمكاتب التوثيق أو فروعها ثم يقدم لسكرتارية قسم المراجعه الفنية بمكتب الشهر لإعطاؤه رقم بدفتر

---

(١) وانظر المنشور الفني ١٩٩٦/٤ : حيث أورد عدم ضروره ذكر وجود (الحقوق العينيه التبعيه) (بمشروع المحرر) إذامضي علي قيدها أكثر من عشر سنوات دون تجديد بعد سقوط القيد (من باب تيسير تسجيل وشهر المحررات علي المواطنين) .

الإيصالات وقيدها بدفتر الحركة والأسبقية ثم تسليمه للعضو الفني المراجع لمراجعته فإذا كان مستوفيا قيد بدفتر شهر المحررات العرفية والرسمية بعد التأشير عليه (يراجع ويشهر) .

(٢) **إذا كان رسميا** : يحرر الطلب الحاصل علي مقبول للشهر علي الورق الأبيض المسطر ذي الهامشين من أصل + صورتين ويقدم لمأمورية الشهر لمراجعته ثم التأشير عليه (بصالح للشهر) وبعد ذلك يسدد رسوم الشهر ثم يوقع عليه أمام موثق العقود الرسمية بمكتب التوثيق أو فروعه ويعطي صورة رسمية بعد التوثيق محرره على الورق الأزرق المدموغ لتقديمة لسكرتارية قسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر ليسلم للمراجع الفنى المختص لمراجعته فإذا كان مستوفيا قيد بدفتر شهر المحرارات العرفية والرسمية بعد التأشير عليه (يروجع ويشهر) .

ملاحظات بخصوص التوقيع علي مشروع المحرر :-

(١) **منشور فنى ١٦٤١ / ١٩٤٧** : ضرورة توقيع (جميع)المتعاقدين على مشروع المحرر قبل تسجيله .

(٢) **منشور فنى ١٠ / ١٩٤٩ / فقرة ٣ :** - يكفي التصديق علي توقيع(أحد) الورثة(كمقر)بشهر حق الأرث علي مشروع المحررالحاصل علي (صالح للشهر) وعادة يكون(مقدم طلب شهر حق الأرث).

(٣) اذا لم يتقدم صاحب الشأن لاستلام المشروع خلال ٣ يوم من التأشير عليه (بصالح للشهر) يرسل لمحل إقامته بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول (م٤٨٩تعليمات شهر ٩٣) .

(٤) يؤشر على المشروعات (بصالح للشهر) وفقا لأسبقية تقديمها ويتم التأشير فى خلال مدة لا تزيد عن (٣يوم) من تاريخ قيدها (م٤٨٩ تعليمات شهر ٩٣) .

(٥) طريقة التأشير على مشروع المحرر (بصالح للشهر) :

أ) بالنسبة لمشروع المحرر المنسوخ على الورق الأزرق المدموغ : يذكر بأعلى المشروع ورقم وتاريخ قيده بدفتر أسبقية المشروعات وعدد التصحيحات والاضافات الموجود بالمحرر وعدد صفحاته بعد ترقيمها ورقم طلب الشهر وتاريخ قيده بالأرقام والحروف واسم القسم التابع له الطلب ورقم وتاريخ طلب الأمتداد إن وجد ورقم اللوحة المساحية ورقم استمارة التغيير والتعليات والمرفقات وعددها ويزيل الديباجة بعبارة

(روجع وختم بمعرفتى) وإسم العضو الفنى المختص وتوقيعه ثم تختم بخاتم (صالح للشهر) ويذكر على كل صفحة من صفحات مشروع المحرر رقم وسنة قيده بدفتر مشروعات المحررات مقرونه بعبارة (تابع) مع توقيع العضو الفنى المختص ويؤشر بخاتم (صالح للشهر) مرتين فى آخر المحرر مرة فى أول السطر ومرة فى أخرة (م٤٩٠ تعليمات شهر ٩٣) .

ب - بالنسبة لمرفقات المحرر : يؤشر عليها بعبارة تابع المشروع (رقمة وسنته) وختم (صالح للشهر) وتوقيع العضو الفنى المختص وتاريخ توقيعه(م٤٩١ تعليمات شهر ٩٣) .

مدى حجية مشروع المحرر المختوم بصالح للشهر فى نقل الملكية : قالت محكمة النقض فى الطعن ١٦٥٣/٥١ ق جلسة ١٩٨٨/٦/٢ (تقديم طلب الشهر الى مأمورية الشهر العقارى وختمه بخاتم (الصلاحية للشهر) **(أجراء تمهيدى) لايغنى التسجيل)** .

بند ٢١٧ فهارس الممنوعين من التصرف وضرورة الرجوع اليها قبل التأشير على مشروع المحرر (بصالح للشهر)

فنى ١٩٩٦/٤٧ : يكون المنع من التصرف (بقرار من المدعى العام الاشتراكى أو النائب العام أو ادارة الكسب غير المشروع أما بالنسبة للأوامر الصادرة من النائب العام قبل صدور حكم المحكمة الدستورية العليا فى القضية ١٢/٢٦ ق دستورية جلسة ١٩٩٦/١٠/٥ فيلزم تقديم الممنوع من التصرف شهادة من النائب العام بتحديد حقوقه ومركزه القانونى .

م ٣٩٤ تعليمات شهر ٩٣ : يعد (فهرس ابجدى) فى كل مكتب ومأمورية شهر وفى كل مكتب وفرع توثيق تدون فيه اسماء الاشخاص (الخاضعين) لأحكام (الحراسة) من واقع (الكتب الدورية) التى تصدرها المصلحة كما ينفذ فى الفهرس القرارات الخاصة (برفع الحراسة) قرين الاسماء التى تشملها هذه القرارات (فنى٧/ ١٩٨١) .

م ٣٩٤ /٢ تعليمات شهر ٩٣ : وتسند أعمال القيد فى تلك الفهارس الى أحد الموظفين الكتابيين - ويتولى أحد الاعضاء الفنيين مراجعتها والتوقيع على الكتب الدورية المشار اليها بما يفيد تنفيذها بالفهارس (فنى ٣/ ١٩٧٠) .

م ٣/٣٩٤ تعليمات شهر ٩٣ : يرجع الى هذه الفهارس قبل التأشير على مشروع المحرر بصالح للشهر والتأشير عليه كتابة بأن (المتعاقدين غير ممنوعين من التصرف حسب فهارس المأمورية) وذلك بعد مراجعة الاسماء الواردة بالمحررات علًى الأسماء الواردة بالفهارس والتأكد من عدم خضوع الاطراف المتعاقدين مع التوقيع على ذلك من الموظف المختص (فنى ١٩٨١/٧) .

منشور فني ١٩٩٦/٤٤ :

يراعى عند بحث المأموريات لطلبات الشهر تضمين اخطارات القبول ومشروعات المحررات (بند) حقوق الغير المقررة على العقار محل التعامل ، وتعليه صحف الدعاوى المشهرة من حيث الموضوع والمحل والأطراف ورقم وتاريخ الطلب والمشروع ورقم وتاريخ شهر هذه الدعاوى ، وذلك ضبطاً للأسبقيات عند التزاحم وحفظاً للمراكز القانونية الناشئة عن ذلك .

بند ٢١٨ بدل فاقد مشروع المحرر في حالة ضياعة أو فقده :

ملف ١٩٨٢/٢٦ أسيوط (تفتيش مالي وإدارى رقم ١٣٤٤١ بتاريخ ١٩٨٨/١٢/١)

إجراءاته :

(١) يكتب علي مشروع المحرر بخط واضح عبارة (بدل فاقد) ويعتمد من رئيس المأمورية ويختم بخاتم شعار الدولة الخاص بالمأمورية .

(٢) إعادة توقيع الأطراف من جديد علي المحرر بمحضر تصديق جديد يسدد رسمه (بائعين ومشترين) . (منشور فني رقم ١٥/١٩٩٦) .

(٣) شهادة بسداد الرسم الأصلي وضريبة التصرفات وتضمين الرسم بالمحرر وإعتماده .

(٤) شهادة من محضر التصديق السابق الذي تم في المحرر المفقود ، إلي جانب إعادة التصديق علي التوقيع بمحضر تصديق جديد (بائعين ومشترين) .

(٥) إفادة المأمورية عما إذا كان الطلب الحالي (مطابق) للطلب السابق بعد الرجوع إلي كشف التحديد وبيانات أصل الطلب السابق المودع والمحفوظ

(بأرشيف المأمورية) للتأكد من عدم حدوث تغيير في البيانات .

(٦) بعد ورود إفادة المأمورية المختصة يعاد مشروع المحرر للقسم المالي (للمراجعة) .

(٧) يطبق ما سبق علي (الحالات المماثلة) .

كتاب إدارة الشهر رقم ٣٥٦٤ بتاريخ ١٩٦٥/٨/٢٨ :-

إن ضياع العقد المصدق علي توقيعات الأطراف فيه لا يكفي كدليل تقديم شهادة من دفتر التصديق علي التوقيعات بحصوله ولا تصح (كبديل) للتوقيع ومكمل ، بل يلزم توقيع أطراف العقد (من جديد) علي مشروع المحرر بدل الفاقد في حالة تراضيهما ، أواللجوء إلي القضاء للحصول علي حكم نهائي بصحة التعاقد إستنادا إلي تلك الشهادة أو دفتر التصديق علي التوقيعات .

وقد أصدرت مصلحة الشهر العقاري المنشور الفني ١٩٩٦/١٥ (بحظر) شهر مشروعات المحررات (بدل الفاقد) بقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر بدون التصديق علي توقيعات أصحاب الشأن فيها لأنه إجراء ضروري وجوهري وعماد عملية شهر المحرر الذي يرتب آثاره ويلزم تحققه وعدم التحلل منه وإلا وقع الإضطراب في نشأه الحقوق والإلتزامات التي تتضمنها هذه المحررات وأثبات لحصول التصرف بشروطه وبنوده وأنه بعد الشهر سيصبح حجة عليهم فيما تضمنه من أحكام . ويلاحظ علي هذا المنشورأنه لم يتعرض لحالة وفاه من وقع علي مشروع المحرر المفقود وحكم تلك الحالة <u>وتري أنه</u> في هذه الحالة تستخرج شهادة من محضر التصديق [1] و يرفع بشأنها دعوي صحة تعاقد يختصم فيها ورثة ذلك المتوفى والحصول علي حكم نهائي في مواجهتهم وتسجيله .

<u>منشور فني ١٩٥٢/٦ / بند ٣</u> : - العقد الرسمي الحاصل على صالح الشهر لايجوز تعديل أى بيان أو بندفيه بعد توثيقة حتى لو إعتمد التعديل بخاتم صالح الشهر مهما كان السبب .

(١) ذلك أن الشهادة تكون لها حجية في حدود ما ورد بها بإعتبارها ورقة رسمية طبقا م١/١٣ ، ٩٩ ق ٦٨/٢٥ الخاص بالإثبات وأنظر (الطعن ٤٥٧ / ٣٤ ق جلسة ١٩٦٩/١/١٦) ، و(الطعن ١٠/٣٧ ق جلسة ١٩٤٠/١٢/٥) . وأنظر (المنشوران الفنيان ١٩٨٦/٦ ، ١٩٨٨/١٧) .

بنـــد ٢١٩ قـانون الكسب غير المشـروع رقـم ١٩٧٥/٦٢ [١]

م ٦١٥ تعليمات شهر ١٩٩٣ : م٢٤٤ تعليمات شهر ١٩٩٣ المنشورات الفنيـة أرقـام ١١،١، ٢٢ لسنة ١٩٧٦ ١٩٧٧/٧ ، ١٩٩٠/٦

مادة ٦١٥ تعليمات شهر ١٩٩٣ :

تقوم مكاتب الشهر العقارى باعداد (كشوف) من واقع (المحررات المشهرة) فى (نهاية كل شهر) عند كل (تعامل) يكون أحد اطرافة من (العاملين بالحكومة أو القطاع العام) أو من باقى الفئات الأخرى الخاضعة لأحكام القانون رقم٦٢/١٩٧٥ بشأن الكسب غير المشرع والمبين (بالمادة الأولى منه) . وكذلك (تسجيلات أزواج هؤلاء الخاضعين واولادهم القصر) على أن يكون البيان قاصرا على كل تعامل يتضمن (مقابل مادياً) يضيف جديدا الى الذمة المالية للخاضع مثل (البيع والرهن والاختصاص) على أن توضح بالكشوف جميع البيانات الجوهرية للتعامل (اطرف التعامل ومحال اقامتهم ومحل التعامل والمقابل) .

مع تضمين مشروعات المحررات بنداً يفيد خضوع المتعامل من عدمة لقانون الكسب غير المشروع. والصفة والمهنة وجهة العمل وعنوانة (فنى ١١،١ لسنة ٧٦، ٧٧/٧ ، ١٩٩٠/٦) .

وترسل هذه الكشوف الى (ادارة الكسب غير المشروع ومقرها (القاهرة ٥ شارع سيد درويش) .

م ٢٤٤ تعليمات توثيق ١٩٩٣ :

يجب على مكاتب التوثيق وفروعها (أخطار) ادارة الكسب غير المشروع عن حالات التصرف فى (المنقول الذى تزيد قيمتة على الف جنية) وذلك عن طريق اعداد كشوف فى نهاية كل شهر من واقع (المحررات الموثقه أو دفاتر التصديق على التوقيعات أو أثبات التاريخ) وذلك بالنسبة لكل تعامل يكون أحد أطرافة من المخاطبين بأحكام قانون الكسب غير المشروع رقم ٦٢/١٩٧٥ ، ١٩٧٥(فنى ١٩٧٧/٧) .

ولا يسرى ذلك على (السيارات) (بكافة انواعها) حيث تتولى (ادارة واقلام المرور) الاخطار عنها .

---

(١) منشور بالجريدة الرسمية العدد ٣ بتاريخ ١٩٧٥/٧/٣١

بنـــد ٢٢٠ نمـوذج ٣٨ ضـــرائب

قرار ٨٩٨ لسنة ١٩٩٤ بتعديل اللائحة التنفيذية لقانون[1]

الضرائب على الدخل ١٩٨١/١٥٧ معدل بقانون الضريبة الموحدة ١٩٩٤/١٨٧

مادة ١٠ منه (١)

على كل من يتقدم الى أى من مأموريات أو مكاتب الشهر العقارى بطلب شهر (أى) تصرف من التصرفات الخاضعة لحكم المادة (٢٢) من القانون أن يحرر (النموذج رقم ٣٨ ضريبة موحدة) وذلك عند تقديم طلب الشهر وفى حالة تعدد أشخاص المتصرفين أو المقررين (لحق الانتفاع) أو المؤجرين يلتزم كل منهم بتقديم نموذج مستقل حتى ولو (جمعهم عقد واحد) .

وتقوم مأموريات ومكاتب الشهر العقارى (عند) شهر المحرر بمراجعة بيان (النموذج (٣٨) ضريبة موحدة) سالف الذكر واثبات قيمة الضريبة المحصلة ورقم وتاريخ شهر المحرر على كل نموذج على حدة وارسالة الى (مصلحة الشهر العقارى والتوثيق) التى تقوم بدورها بارسالة الى (الادارة المركزية للحصر والاقرارات بمصلحة الضرائب) .

وتستثنى من التصرفات الخاضعة لهذه الضريبة ، تصرفات الوارث فى العقارات الآيلة من مورثة (بحالتها) عند الميراث (طبقا م ٢٢ ق ١٩٩٣/١٨٧ الخاص بالضريبة الموحدة).

كما لا يطالب به فى الدعاوى والانذارات والتنبيهات لأنها محض أجراءات وليست تصرفات :

ويلاحظ أنه بصدور قانون ٩٦/٢٢٦ ونصه على تقدير الشهر العقارى لضريبة التصرفات العقارية ٥ر٢ ٪ دون تحصيلها واخطار مأمورية الضرائب المختصة لتحصيلها خلال ٣٠ يوم من شهر المحرر – لا داعى للمطالبة بتقديم ذلك المستند وايقاف طلب الشهر أو اسبقية طلب الشهر من اجله .

---

(١) منشور بالجريدة لرسمية العدد ٢٨٧ تابع ١٩٩٤/١٢/١٨ مذاع بالمنشور المالى ١٩٩٥/٥

مصلحة الشهر العقاري

مأمورية / مكتب توثيق ________________

إخطـــــار

عن تصرفات فى عقارات

السيد / رئيس الإدارة المركزية للحصر والإقرارات

(مصلحة الضرائب)

تنفيذا للمادة (١٠) من اللائحة التنفيذية للقانون ١٥٧ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته نتشرف بأن ترسل رفق هذا النموذج رقم ٣٨ ضريبة موحدة بعد مراجعه البيانات الواردة به على المستندات المقدمة .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

تحريرا فى / / ١٩

أمين مأمورية مكتب توثيق

____

وزارة المالية
مصلحة الضرائب

(نموذج رقم ٣٨ ضريبة موحدة)

إقرار عن التصرفات العقارية (١)

١ ـ بيانات عن المتصرف (٢) أو من يقرر حق انتفاع أو من يؤجر عقارا لمدة تزيد على خمسين عاما

الاسم ثلاثيا	محل الأقامة	المهنة أو النشاط
المهنة أو النشاط		

٢ ـ بيانات العقار :

وصف العقار	الحصة المتصرف فيها ومساحتها	موقع العقار	ثمن البيع		نوع التصرف	رقم وتاريخ التسجيل
			جنيه	قرش		

٣ ـ التصرفات السابقة سواء فى ذات العقار أو أية عقارات أخرى :

اسم المتصرف اليه ثلاثيا وعنوانه ومهنته أو نشاطه	وصف العقار وموقعه	ثمن البيع قرش جنيه	رقم وتاريخ التسجيل	نوع التصرف	ملاحظات

٤ ـ بيانات أخرى عن العقار المتصرف فيه تدرج إذاكان موروثا ولم يجر عليه إضافات بواسطة الوارث (٣)

اسم المورث ثلاثيا	مكان الوفاة	تاريخ الوفاة	القيمة الايجارية عند الميراث	القيمة الإيجارية وقت التصرف

تحريرا فى / / ١٩ توقيع المتصرف

٥ ـ بيانات عن الضريبة المحصلة (تعد بمعرفة الجهة التى قامت بتحصيل الرسم والضريبة

قيمة الضريبة المحصلة .... (فقط

تاريخ السداد رقيم قيمة السداد مأمورية /مكتب الشهر العقارى

تحريراً فى / / ١٩

روجع أمين مكتب الشهر العقارى

---

(١) يقدم الإقرار من المتصرف إلى مأمورية أو مكتب الشهر العقارى عند تقديم طلب تسجيل المحرر عن التصرفات فى العقارات المبنية الأراضى داخل كردون المدينة سواء انصب عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها وسواء شمل التصرف العقار كله أو جزء منه أو وحدة سكنية أو غيرها سواء كانت إقامة المنشآت على أرض مملوكة للممول أو غيره ويعتبر تصرفا خاضعا للضريبة تقرير حق انتفاع على العقار أو تأجيره لمدة تزيد على خمسين عاما .

(٢) يحرر نموذج مستقل بمعرفة كل متصرف أو مقرر حق انتفاع أو مؤجر فى حالة تعددهم فى المحرر الواحد .

(٣) تستثنى من التصرفات الخاضعة لهذه الضريبة تصرفات (الوارث) فى العقارات الآيلة إليه من مورثه (بحالتها) عند الميراث.

مصلحة الضرائب — نموذج رقم ٤٦ ضرائب

اسم الجهة — رقم الجهة

العنوان رقم — شـــارع — قسم : — مدينة

بيان بالمحصل تحت حساب ضريبة المهن غير التجارية

من السادة المعامين فى الثلاثة شهور المنتهية

فى (مارس /يونيو /سبتمبر / ديسمبر ١٩)

اسم الممول : — رقم الملف الضريبى

العنوان رقم — شارع — قسم — مدينة — رقم البطاقة الضريبية

نوع النشاط — المأمورية التى يتبعها الممول

جدول يملأ بياناته أقلام كتاب المحاكم (مع شطب الجدول الآخر)

جدول يملأ بياناته مأموريات الشهر العقارى (مع شطب الجدول الأخر)

دعـــاوى							محررات				
تـاريخ	جزئى	إبتدائى	استئناف	نقض الفئـــة	المبلغ المحصل		تـــاريخ	بيـــان المحـــرر	قيمته	المبلغ المحصل	
					قرش	جنيه				قرش	جنيه

تحريرا فى / / ١٩ — الموظف المختص — رئيس جهة لعمل

قسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر العقارى

والمرحلة الثالثة النهائية للشهر (مرحلة الأسبقيات)

إختصاص قسم المراجعة

يختص طبق م ٦ ق ١٩٤٦/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر العقارى معدل بالقانون ١٩٧٦/٢٥ بمراجعة مشروعات المحررات أيا كان الطريق الذى يراد أتمام الشهر به .

بنـــد ٢٢١ ويقدم المشروع لسكرتارية قسم المراجعة وفقا لشروط أولية هى :

(١) أن يكون الطلب قائم قانونا ، أى لم يسقط بفوات مدة سنة على تاريخ تقديم طلب الشهر لمأمورية الشهر العقارى المختصة) أو خلال السنة التالية فى حالة أمتداد طلب الشهر .

(٢) سداد الرسم النسبى - وضريبة التصرفات العقارية إذا كان المحرر متضمناً ترصفا خاضعاً لها وغير معفى بموجب قوانين - وذلك بعد حصول مشروع المحرر على صالح للشهر ويستثنى من شرط (الصلاحية للشهر) الشهر بطريق الأيداع والتأشير الهامشى عدا حالة الشطب الكلى للرهن كما يستثنى أيضاً الشهر بطريق الشهر المؤقت أو القيد المؤقت .

(٣) أن يكون معتمد من محام مقيد أمام المحاكم الأبتدائية على الأقل ومصدق على توقيعة من نقابة المحامين فى حالة تضمن المحرر تصرف قيمته خمسة آلاف جنيه فأكثر - ويستثنى من ذلك (الأحكام النهائية) .

(٤) التصديق على توقيع أطراف المحرر (ويستثنى من ذلك الدعاوى والأنذارات وقوائم القيد أو تجديدها وتنبية نزع الملكية الخ (أو توثيقها إذا كان المحرر من المحررات التى يتطلب لأجرائها الرسمية أو رغب أطرافها فى توثيقها رسمياً) وهذه المرحلة هى المرحلة الثالثة والنهائية لأجراءات الشهر وتسمى بمرحلة (الأسبقيات) والتى تسبقها (مرحلة طلبات الشهر) ثم (مرحلة مشروعات المحرر) وفيها يراجع مشروع المحرر من العضو الفنى المراجع فنيا وماليا ويراجع بدفتر الطلبات المتعارضة - ثم يقيد بدفتر الشهر المحررات العرفية والرسمية بعد التوقيع على محرر المشروع من العضو الفنى المراجع بكلمة (روجع ويشهر) وكذا على شميز

المحرر أى ملخصة) بعد ذلك يعتمد من الأمين المساعد المشرف على قسم المراجعة الفنية ثم يختم المربع الخاص برقم وتاريخ الشهر وخاتم شعار الدولة الخاص بمكتب الشهر وخاتم المثلث إذا كان المحرر من التصرفات الناقلة للتكليف .

بنـــــد ٢٢٣ أهمية المراجعة الفنية بمكتب الشهر العقارى :

ضرورية للدقة والحيطة فى تسجيل العقود وسلامة الحقوق المثبته لها بعد حصول مشروع المحرر على (صالح للشهر) من المأمورية المختصة ذلك إنه قد يطرأ بعد ذلك سبب مانع للشهر كصدور قانون بمنع التصرف ، أو مضى سنة على تاريخ تقديم طلب الشهر للمأمورية وقيد بدفتر أسبقية طلبات الشهر وهى مدة تقادم مسقط وفى هذه الحلة يلزم تجديد الطلب أمام المأمورية المختصة من جديد أو قد يكون المحرر غير مستكمل لتوقيعات جميع أطرافة أو قد يكون هناك خطأ فى تقدير رسوم الشهر أو نقص فى الرسوم يستوجب إستكمال باقيها أو قد يكون هناك بيان يلزم إستيفاؤة أو مستند ضرورى يلزم إرفاقة فيلزم فى تلك الحالة ضبط شهر المحررات وإستكمال النقص ضمانا لمصلحة المتعاملين ومحافظة على صالح الخزانة .

فيما يلى السجلات بقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر :

١ ـ دفتر الأسبقية والحركة : لقيد الأسبقيات التى ترد للمراجعة الفنية من المأموريات) بعد حصولها على صالح للشهر وسداد الرسوم والتوقيع على مشروع المحرر من أطرافة مع ملاحظة أن قيد أسبقية الشهر رهن بسقوط الطلب) يسقط بسقوطة فإذا جدد وقدم مرة أخرى للمراجعة الفنية أعطى رقم أسبقية جديدة تكون مرتبته من وقت القيد الجديد .

٢ ـ دفتر الاسبقيات المتعارضة والموقوفة : بعد بحث أسبقية محرر الشهر وإستيفاء جميع بيانات مشروع المحرر يقوم العضو الفنى بالتحقق من عدم وجود تعارض أو طلبات قائمة عن نفس عقار التعامل فإذا تبين له عدم وجود ذلك أشر على مشروع المحرر وعلى الأسبقية (ملخص المحرر) بعبارة (روجع ويشهر) ويوقع مقترن بتاريخ الشهر والعبرة فى الشهر بتاريخ دخول أسبقية مشروع المحرر بدون إيقاف أو بدخولها مستوفاه إذا تطلب الامر إستيفاء بعض البيانات) وتجمع جميع الأسبقيات التى يؤشر عليها بالشهر فى نهاية اليوم وتقيد بدفتر شهر المحررات العرفية الرسمية حسب تسلسل قيدها فى دفتر دفتر الأسبقية والحركة على أن يسبقها فى القيد بدفتر الشهر (الأسبقيات المرتدة المشهرة) بعد إستيفائها من المأمورية المختصة أو من صاحب الشأن إذا كان الأمر يقتضى تدخلاً من جانبة .

٣ ـ دفتر شهر المحررات العرفية والرسمية : يعطى فيه رقم مسلسل لقيد المحررات المشهرة حسب أسبقيتها أو قيدها بدفتر الأسبقية والحركة بقسم المراجعة الفنية ويتم بدفتر الشهر قيد جميع المحررات المشهرة أيا كان طريق الشهر ، عدا طريق(التأشير الهامشى) الذى يفرد لأسبقيات محرراته دفتر خاص يسمى (دفتر ملف التنفيذ) وهو دفتر مماثل لدفتر شهر المحررات العرفية والرسمية .

بنـــد ٢٢٣ : أجراءات مرحلة اسبقيات الشهر بقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر:

يقدم مشروع المحرر (الصالح للشهر) بعد سداد رسومة والتوقيع عليه من أطرافة أمام موثق الشهر العقارى - الى سكرتارية قسم المراجعة الفنية حيث يقوم الموظف المختص (بقسم السكرتارية) بقيد المشروع بعد التحقق من سداد الرسوم وصلاحية الشهر وتوقيع الاطراف وعدم مرور مدة السنة اللازمة لقيام الطلب قانونا والتى يسقط بعدها، يقوم بعدها بقيدة (بدفتر ايصال استلام مشروعات المحرر) ويعطى لها رقم مسلسل (آسبقيات) ويسلم صاحب الشأن صورة من ايصال الاستلام ويرفق صورة اخرى بمشروع المحرر ثم يقوم بعد ذلك بتسليم الاسبقيات للاعضاء الفنيون المراجعون بعد قيدها (بدفتر الاسبقية والحركة) ويختص كل عضو فنى مراجع بعدد من الأسبقيات حسب رقمها المعهد اليه بهذا الرقم وهذه الارقام تبدأ من الصفر حتى الرقم ٩ .

بنـــد ٢٢٤ : أختصاصات العضو الفنى المراجع بقسم المراجعة الفنية :

(١) يقول العضو الفنى المراجع (بعد استلامة لمقرره اليومى من الاسبقيات) بالتأكد من حصول مشروع المحرر على خاتم (صالح للشهر) اذا كان من المحررات التى تمر على مأموريات الشهر (بمرحلتى الطلب والمشروع) ، والتأكد من عدم سقوط

ولكنه يختص فقط بشهر اسبقيات الطلبات المقدمة لاجراء التأشير الهامشى على (هامش المحررات المشهرة) المحفوظة بأرشيف دفتر خانة مكتب الشهر ويقوم قسم المراجعة الفنية بأخطار المأموريات بملفات تنفيذ التأشير الهامشى والمحررات المشهرة مرة كل عشرة أيام بواقع ثلاث مرات شهرياً بموجب استمارة ١٥عقارى (فنى ١٠/٦٣) و(م٦١١ تعليمات شهر ٩٣) .

٤ - دفتر تصحيح أخطاء بدفتر شهر المحررات العرفية والرسمية (فنى ١٧/١٩٦٥) وهو قاصر على الاخطاء المادية فقط فى وقته وحينه دون الأخطاء الموضوعية والتى يستلزم لمحوها أو الغاؤها (صدور حكم نهائى) من القضاء هذا مع مراعاة عدم الغاء شهر المحررات بموجب دفتر تصحيح الاخطاء مهما كانت الاسباب والاخطاء المادية هى تلك التى تنصب على البيانات المدونة بدفتر الشهر (كالخطأ فى أسم المتعاقدين أو بيانات العقار أو رقم الشهر) طبقا لنص م ١٧ من اللائحة التنفيذية ق ١٩٤٦/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر ويتم للتصحيح بمعرفة امين مكتب الشهر أو من ينيبة (م ٥٤٩ تعليمات شهر ٩٣) .

٥ - دفتر الاخطاء الجسيمة : لقيد الاخطاء الكبيرة الجسام التى تقع من العضو الفنى بالمأموريات ،وتجمع كل فترة لعمل (كتاب دورى) يذاع على المأموريات لتلافى هذه الاخطاء ومراعاة عدم تكرارها مستقبلا.

٦ - دفتر قيد اسبقيات طلبات التأشير الهامشى .

٧ - دفتر قيد اسبقيات طلبات الشهر المؤقت .

الطلب بفوات مدة السنة على قيدة (بدفتر اسبقية طلبات الشهر) بمأمورية الشهر المختصة . كما يقوم بالتأكد من سداد رسوم تسجيل مشروعات المحررات (نسبى مشترى- تصرفات بائع٢,٥ ٪) كما يلقى نظرة على قيمة التصرف الوارد بالمحرر (بالبند ثانية منه) فاذا كان قيمة التعامل خمسة آلاف جنية فأكثر فيتحقق من التوقيع عليه من محام درجته على الأقل أمام المحاكم الأبتدائية مع أعتماد توقيعه من نقابة المحامين . ويستثنى منهذا الشرط عقود ومحررات الحكومة وبنوك وشركات القطاع العام فيكتفى بتوقيع وخاتم الادارة القانونية بها (طبقا م ٤٨٨ تعليمات شهر ٩٣) هذا كله مع مراعاة أن (الاحكام النهائية) معفاه من شرط توقيع محام عليها .

كما أن عليه كذلك كأحد البنود الهامة مراعاة التأكد من توقيع جميع المتعاقدين فى مشروعات المحررات قبل تسجيلها (طبقا للمنشور الفنى ١٦٤١/١٩٤٧) هذا فى حالة ما اذا كان المحرر عرفى مصدق عليه (يخرج من هذا بالطبع الدعاوى والانذرات والتنبيهات) أما بالنسبة للمحرر الرسمى الموثق فغير مطالب ببحث ذلك لأن الصورة التى ترد اليه هى صورة رسمية (طبق الاصل) المحفوظ بأرشيف مكتب التوثيق أو مأمورياته ، والتى تقع مسئولية توقيع أصحابها عليها على عاتق موثق الشهر العقارى . كذلك يجب على العضو الفنى المراجع التأكد من وجود رقم محضر التصديق أو التوثيق ، واسم مكتب أو مأمورية التوثيق قرين الرقم وختم شعار الدولة الخاص بمكتب أو مأمورية التوثيق قرين توقيع الموثق فى نهاية المحضر . كما عليه التأكد من توقيع الاعضاء الفنيون بالمأموريات على مشروع المحرر مراجعة اولى وثانية .

كما عليه (طبقا ٥٣٩ تعليمات شهر ٩٣) بالنسبة لدعاوى صحة التعاقد لحق من الحقوق العينية العقارية التأكد من تحصيل الامانة القضائية (٢٥ ٪ من الرسم النسبى على ثمن العقار الثابت بصحيفة الدعوى أو الطلب) طبقا م ٢٤ مكررق ١٩٦٤/٧٠ الخاص برسوم الشهر معدلة بقانون ١٩٩١/٦ . واذا كان المحرر موضوعة هبة أو رهن تأمينى يلزم توثيقة فى الشكل الرسمى كما عليه التأكدمن ارفاق قسائم السداد والرسوم . الزرقاء بالمحرر ومضاهاه الارقام الواردة بها على الارقام الوردة بهامش المحرر (منشور مالى ١٩٦٩/١٣ ش . ع) فأن فقدت فيلزم تقديم (شهادة رسمية) من دفتر تحصيل الرسوم .هذا عن الناحية الشكلية للمحرر .

وبالنسبة للناحية الفنية :

ـ(١) التأكد من تضمين مشروع المحرر بند (الحقوق العينية الاصلية والتبعية) كالرهن والحكر والاختصاص من الأمتياز (طبقا م ٢٠٦ تعليمات شهر ٩٣) وارتفاقات الرى والصرف . ويراعى بشأن الرهون والأختصاصات والامتيازات تحديد الملتزم بأدائها وبيان قيمتها سواء كانت مرتبة الحق العينى التبعى لا زالت قائمة ، أم سقطت بمرور العشر سنوات على تاريخ القيد بدفتر الشهر . ذلك أن سقوط مرتبة القيد لا يعنى سقوط الحق ذاته أما اذا تعهد المشترى بسداد الدين والترامة به بطالب بـ:

أ ـ سداد رسم نسبى على قيمة الدين يسدده باعتباره جزء من الثمن .

ب ـ تحصيل رسم حوالة دين .

أما إذا تبين سواء الدين فينوه ببند ملاحظات المحرر (أن الدين قد تم سداده واشر به هامشيا على هامش قائمة القيد وانه قد تم شطبة شطبا كلياً بموجب ملف تنفيذ رقم كذا رقم بتاريخ كذا) .

(٢) التأكد من قيام مأمورية الشهر المختصة بتضمين مشروع المحرر بند (المتعاقدين غير ممنوعين من التصرف حسب فهارس المأمورية) (طبقا م ٣٩٤ تعليمات شهر ٩٣ والمنشور الفنى ١٩٨١/٧) .

(٣) التأكد من تضمين مشروع المحرر بيان بوظيفة كل متعاقد فاذا كان يعمل بالحكومة أو القطاع العام يذكر أنه يخضع لقانون الكسب غير المشروع رقم ١٩٧٥/٦٢ واذا كان يعمل حرا أو فى عمل حرفى يذكر أنه لا يخضع لقانون الكسب غير المشروع (طبقا للمنشور الفنى ١٩٩٠/٦) .

(٤) تضمين المحرر اقرار بمطابقة الوصف والمشتملات للطبيعة وذلك على مسئولية اصحاب الشأن دون مسئولية الشهر العقارى (منشور فنى ١٩٦٤/٢٥) .

(٥) التأكد من محررات الرهن التأمينى الخاصة بشركات المساهمة من توقيعها من محام مقيد أمام الاستئناف العالى على الأقل (طبقا منشور فنى ١٩٩٦/٣٦) .

(٦) بالنسبة للمحررات التى يكون موضوعها أشهار حق ارث يلزم نسخ اعلام الوراثة على الورق الازرق المدموغ والحاقة بمشروع المحرر (طبقا منشور فنى١٩٨١/٨) .

(٧) بالنسبة لاشهار حق الارث المصحوب بتصرف يتكر ببند الملاحظات بمشروع المحرر بيان حدوث تغيير فى شكل الميراث من عدمة ، فإذا تبين حدوث تغيير بمعرفة الورثة يحصل على الادوار الزيادة التى جدت بعد وفاة المورث ضريبة تصرفات عقارية ٢,٥ ٪ (منشور مالى ١٩٨٦/٧) .

(٨) المحررات المتضمنة (تصرفات قانونية) أيا كانت قيمة التصرف يلزم ارفاق (نموذج ٣٨ ضريبةموحدة) طبقا م ١٠ من اللائحة التنفيذية رقم ٩٤/٨٩٨ لقانون الضريبة الموحدة رقم ١٩٩٣/١٨٧ ويرسل للإدارة المركزية للحصر والأقرارات بمصلحة الضرائب (١٥ ش منصور باب اللوق القاهرة) ويستثنى من التصرفات الخاضعة لهذه الضريبة تصرفات الوارث فى العقارات الآيلة له من مورثة بحالتها عند الميراث.

(٩) إذا كان التصرف القانونى من جانب صاحب الشأن مصحوب (بحق إرتفاق سبق شهره يجب التنوية ببند ملاحظات مشروع المحرر الى ذلك تلافيا لتحصيل رسم إنشاء حق إرتفاق مرة أخرى حتى لا يحصل رسم نسبى ٢ ٪ من قيمه التعامل .

(١٠) لا يطلب رسومات هندسية للشقق ولو كان التعامل عليها لأول مرة طبقا (منشور فنى ١٩٩٦/٤)ويقوم بطلبها المكتب المساحى فقط وتستخرج من جهة التنظيم بالبلدية .

(١١) إذا كان موضوع التعامل إشهار حكم صحة تعاقد لحق عينى أصلى يبين بمشروع المحرر ما إذا كان عريضة الدعوى الخاصة بذلك الحكم قد سبق شهرها من عدمة ، فإذا تبين سبق شهرها يذكر ببند ملاحظات مشروع المحرر رقم وتاريخ شهرها ، ولا ترفق صحيفة الدعوى المشهرة ولا تلحق حتى لا تحصل على رقم شهر جديد يناقض رقم شهرها السابق .

---

(١) كانت مصلحة الشهر العقارى قد أصدرت المنشور الفنى ٩٠/١٠ بعدم إعتبار هذا النموذج سبب جوهرى لإيقاف الطلب للمأمورية أو الاسبقية بقسم المراجعة الفنية نظراً لقيام رئيس المأمورية بملء هذا النموذج وإرسالة لإدارة تجميع البيانات المركزية بمصلحة الضرائب بالقاهرة من باب التيسير على طالب الشهر غير أن قانون الضريبة الضريبة الموحدة رقم ١٩٩٣/١٨٧ استلزم ذلك فى مادة ١٠ منه .

(١٢) إذا كان التعامل (تقسيم أرض فضاء معدة للبناء) فيجب على المقسم طبقا للمنشور الفنى ١٢/١٩٩١ ، م٣١٧ تعليمات شهر ١٩٩٣ .

أ) ايداع مكتب الشهر صورة مصدق عليها من القرار الصادر باعتماد التقسيم ومرفقاته .

ب) تقديم شهادة من جهة التنظيم بالبلدية تفيد اتمام تنفيذ المرافق العامة أو سداد نفقاتها .

ويستثنى من هذا الشرط :

١ ـ التقسيم ذى الاهمية

٢ ـ التقسيم الذى تملكة الدولة كله أو بعضه (م٣١٨ تعليمات شهر ٩٣)

مع مراعاة تضمين مشروعات المحررات بندا يذكر فيه القرار الصادر باعتماد التقسيم ، وقائمة الشروط الخاصة به ، مع النص فيه على سريان هذه القائمة على المشترين وخلفائهم مهما تعاقبوا .

(١٣) ترجمة العقد المسجل سند الملكية ، يلزم اعتمادها من محام مقيد أمام المحاكم الأبتدائية على الأقل ومصدق على توقيعه من نقابة المحامين وأن تكون مستوفاه الدمغة ، مع تزييلها بعبارة (تمت هذه الترجمة تحت مسئولية المحامى المترجم وأصحاب الشأن دون مسئولية الشهر العقارى) وتعتمد من رئيس مأمورية الشهر العقارى المختصة مقرونة بخاتم شعار الدولة الخاص بالمأمورية (المنشوران الفنيان ١٣/١٩٧٨، ١٦/١٩٨٣) .

(١٤) بالنسبة للمصرى الذى يحرر توكيلا بالخارج ومضى عليه أكثر من ستة شهور التحقق من (مصريته حتى وقت التسجيل) ببحث فهارس المسقط عنهم الجنسية المصرية ، وهذا الى جانب اعتماد هذا التوكيل والتصديق عليه من مكاتب تصديقات الخارجية المصرية بعد أداء رسم التصديق أمامها .

(١٥) تتبيع صفحات مشروع المحرر (ومرفقاته) بعبارة (تابع المشروع رقم كذا) مع ذكر اسم القسم التابع له عقار التعامل مقرون بتوقيع العضو الفنى المختص بالمأمورية مزيل بخاتم (صالح للشهر) (م ٤٩٠ /٢ تعليمات شهر ٩٣) .

(١٦) التحقق من عدم وجود تناقض بين بنود المحرر .

(١٧) التأكد من استيفاء الموافقات الآتية عند التصرف فى بعض أحوال هى:

أ- موافقة الهيئة العامة للاستثمار بالنسبة للشركات المنشأة وفقا للقانون الاستثمار رقم ١٩٨٩/٢٣٠ مع التنويه بمشروع المحرر بذلك (م ٤٤٧ تعليمات شهر ١٩٩٣- فنى ١٩٨٩/٧) .

ب- التصرف فى مساكن الأسكان التعاونى يلزم موافقة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والأسكان اذا لم يمضى (عشر سنوات) على تاريخ قرار التخصيص ، فاذا كان التصرف بعد مرور عشر سنوات يطالب بقرار تخصيص الجمعية للعضو للتأكد من مضى مدة العشر سنوات (المنشورات الفنية أرقام ١٩٨١/٨ ، ١٩٨٢/٣ ، ١٩٨٤/١٦ ، ٨ ، ١٣لسنة ١٩٨٨) .

ت - موافقة الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية ، أو هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة حسب الاحوال فى محافظات مطروح والوادى الجديد وسيناء والبحر الأحمر - وأى تصرف يقع بالمخالفة يعد (باطلا) (المنشورات الفنية أرقام ٨٠/٢ ، ٨٣/٩ ، ١٩٩١/٦) .

ج- موافقة الهيئة العامة للتنمية السياحية على التصرف فى أراضى المناطق السياحية (فنى ١٩٩٣/٢) .

خ - موافقة الهيئة المصرية العامة للرقابة على التأمين على تصرفات صندوق التأمين الخاصة العقارية (م ٥٩١ تعليمات شهر ٩٣) (فنى ١٩٧٨/٨) .

د- موافقة رقابة النقد فى أحوال قروض الأجانب (غير المقيمين) و (الهبة بدون عوض) من اجانب (م ٤٤٤ تعليمات شهر ١٩٩٣) .

ز- موافقة جهة الاملاك الاميرية والمستردة على التصرف عند تقديم طلب شهر موضوعة اسناد الملكية بوضع اليد المدة الطويلة (فنى ١٦/ ١٩٧٠) .

س- تصديق المحكمة وتصريحها بالتصرف اذا كان التصرف من الولى الشرعى فى مال القاصر المدخر وكانت قيمته تزيد على ثلاثمائة جنية (م٧/١ق ١٩٥٢/١١٩ الخاص بالولاية على المال) (م٧٩ تعليمات شهر ٩٣) .

ولا يتطلب هذا الشرط في حالة تصرف الولى الشرعى فى املاك ابنة القاصر التى سبق أن تصرف فيها اليه بطريق البيع أو الهبة - (متبرعا) (م ٨٢ تعليمات شهر ٩٣) .

ص - تصديق المحكمة الابتدائية على حكم المحكمة الجزئية (بقسمة مال القصر لحصص) و عدم المطالبة به إذا اشير الى ذلك فى حيثيات حكم المحكمة الجزئية (م٤٠ ق ١١٩ /١٩٥٢الخاص بالولاية على المال) (م١٠٤ تعليمات شهر ١٩٩٣) .

(١٨) بعد أنتهاء العضو الفنى المراجع من مراجعة أسبقية طلب الشهر المختوم بصالح للشهر و التأكد من استيفائها جميع البيانات شكلاً وموضوعا وعدم تناقضها واستيفاء جميع المستندات والمرفقات الخاصة بها - يرجع الى (دفتر المحرات الموقوفة والمتعارضة) الذى نقيد فيه الاخطارات الصادرة من مأمورية الشهر بوجود حالة تعارض ، وذلك التحقق من عدم وجود تعارض مع طلب قائم أو اسبقية أخرى مقدمة لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر عن نفس التعامل (م ٥٤٣ تعليمات شهر ١٩٩٣) .

بنـــــد ٢٢٥ : شميز المحرر (ملخصة) أى استمارة ١٦ عقارى)

فنى ١/١٩٥٢١/١ (شميز المحرر) يحفظ بالمكتب مدة ١٥ سنة (خلاف السنة التى حرر فيها) ثم يعدم بعد ذلك بموجب (محضر) يعتمد من أمين مكتب الشهر أو من يقوم مقامة .

كتاب دورى ١٩٥٣/٤ مادة ١٣ تبقى الملخصات مع المرفقات (بصفة دائمة) م ٥٤٧ /٢ تعليمات شهر ١٩٩٣ (فنى ١٩٤٧/٥١٥٩/٤) ÷

يعمل عن كل محرر أو قائمة مقدمة للشهر (ملخص على الإستمارة ١٦ عقارى) وتستوفى خاناتها طبقا للبيانات الخاصة بكل خانة منها ويراعى فى تحرير هذه الإستمارة مايلى :

(١) أن يتم التلخيص بمعرفة (العضو الفنى المراجع) بقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر التأشير على الإستمارة أعلاها فى مكان ظاهر بعبارة (ناقل) أو (غير ناقل للتكليف) فإذا كان ناقل للتكليف تقوم سكرتارية المراجعة الفنية - بعد شهره بوضع خاتم المثلث الخاص بناقل للتكليف .

مع ملاحظة : أن المحررات التى لا يوضع عليها خاتم ناقل للتكليف هى : (الإنذارات - والدعاوى - والمحاضر - والتنبيهات - والأوامر - وقوائم القيد - عدا قائمة قيد الرهن الحيازى) .

(٢) لا يدرج فى خانة الحقوق المثقل بها العقار سوى الحقوق التى أباح القانون شهرها مع العقد ، ولم يرسم لشهرها طريقا خاصا . وكمثال ملخص العقد المحرر من بيع أو بدل قسمة يجب ألا يتضمن الحقوق التبعية المذكورة فى العقد مثل الإمتيازات والرهون - تلك التى تشهر بموجب قائمة قيد مستقلة عن العقد - وإنما (تذكر) فيه الحقوق العينية الأصلية التابعة (كحق الإرتفاق - حق الإنتفاع) .

(٣) ترسل الإستمارة ١٦ عقارى (شميز المحرر) بعد تمام الشهر لقسم الشهادات العقارية لتنفيذها بالفهارس، ثم ترسل لقسم محفوظات المكتب (الأرشيف) لتنفيذها والعقود المشهرة (إستمارة ١٥ عقارى) التى ترسل لمأموريات الشهر العقارى كل عشرة أيام طبقا (م ٦١١ تعليمات شهر عقارى ٩٣ وفنى ١٩٦٣/١٠) .

بنـــــد ٢٢٦ **<u>المحررات التى تقدم مباشرة لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر دون مرور على مأموريات الشهر بطلب ومشروع :-</u>**

١ - الايداع كطريق للشهر (فنى ١٩٨٢/١) .

٢ - التأشير الهامشى فى أغلب احواله (اقرار شطب رهن كلى موثق ، أحكام الالغاء والبطلان والفسخ (فنى ١٢/ ١٩٨٠) التنفيذ العقارى (فنى ١٢/ ١٩٥١) . اقرار تخالص ادارى صادر هيئة الاوقاف المصرية للتأشير بموجبة هامشياً على هامش عقود الاستبدال المشهرة .

٣ - أمر حجز ادارى تحفظى عقارى (م ٢٤٠ تعليمات شهر ١٩٦٩) .

بنـــــد ٢٢٧ تصحيح اخطاء المحررات المشهرة (م ٦١٢ تعليمات شهر ٩٣):

<u>القاعدة العامة</u> : أن المحرر الذى يتم شهره اذا ظهرية خطأ لا يجوز تصويبة وإنما يكون بعمل عقد تصحيح خطأ (مادى أو موضوعى) حسب الأحوال وبعد شهره يؤشر به هامشيا على هامش العقد المسجل الذى وقع به الخطأ .

أولا : بالنسبة للخطأ المادى :

كرقم القطعة أو الحوض أو اسمائهما أو الناحية أو الخطأ فى الحدود واطوالها ـ وكان الخطأ من جانب العضو الفنى للشهر أو موظفى المساحة فيحرر (محضر تصحيح الخطأ) تتحمل الحكومة مصاريفة ويكون بناء على طلب من جانب صاحب الشأن ويوقع المحضر من (أمين المكتب المختص وطالب التصحيح ويؤشر بمضمون المحضر على هامش المحرر الذى وقع به الخطأ المراد تصحيحة .

فاذا كان من جانب صاحب الشأن يعمل (عقد تصحيح خطأ مادى) ويمرر بمرحلتى الطلبات والمشروعات بالمأمورية المختصة ويحصل عنه رسم تصحيح خطأ مادى وبعد شهرة يؤشر بموجبة على هامش العقد المشهر الذى حدث به الخطأ المادى الى جانب تحصيل رسم تأشير هامشى ويترتب أثره من تاريخ شهر المحرر الاصلى الذى وقع به الخطأ وليس من تاريخ شهر عقد تصحيح الخطأ المادى .

ثانيا : بالنسبة للخطأ الموضوعي : يعمل عنه عقد تصحيح خطأ موضوعى يمر بمرحلتى الطلبات والمشروعات بالمأمورية المختصة ، ثم يسدد عنه كامل رسوم الشهر مضاف إليها رسوم التأشير الهامشى .

ويلاحظ أن حجية المحرر المتضمن تصحيح (خطأ موضوعى) يسرى أثره من تاريخ شهرها وذلك لأن المحرر الاصلى كان عن عقار (مغاير) لعقار التعامل المراد شهره .

خاص بالعاملين بقسم المراجعة الفنية :

فى ١٩٦٧/١١ (م ٥٣٦ تعليمات شهر ٩٣) (دفتر الشهر) :-

يعهد بدفتر شهر المحررات العرفية والرسمية الى (عضو فنى مراجع) يقوم بتدوين يومية اسبقيات الشهر التى تم شهرها بدءا (بالاسبقيات المرتدة المستوفاة) ثم (الاسبقيات الجديدة) وتقيد بالترتيب حسب قيدها اسبقية) بدفتر(الاسبقية والحركة)وفى نهاية اليوم تقفل اليومية بمعرفة العضو الفنى ويوقع ، ثم يوقع بعده الامين المساعد المشرف على المراجعة الفنية بعد مراجعة البيانات الواردة فيه على الاسبقيات المشهرة ويجب اجراء القيد فى الدفتر بكل (دقة وعناية) وتدوين اسماء اطراف المحررات المشهرة جميعهم (كاملة) واى بيانات اخرى جوهرية دون ايجاز أو اختصار فى الخانات المعدة لتدوين كل بيان منها ـ مع مراعاة عدم جواز اجراء كشط أو محو أو شطب أو تحشير فى الدفتر .

وقد فسرت محكمة النقض فى الطعن رقم ١٥٩ / ١٧ ق جلسة ١٩٤٩/٢/٣ :-
الفرق بين (الخطأ المادى والخطأ الموضوعى) (التعاقد على تصحيح حدود العقار المبيع ورقمة يعد (تعديل جوهرى) فى البيع حكمة حكم العقد الأصلى نفسه فيلزم تسجيلة كى تترتب عليه آثار ه القانونية من حيث نقل الملكية ، فالحكم الذى يسحب تسجيل عقدالتصحيح على عقد البيع ويجعل أساس الأسبقية فى التسجيل تاريخ تسجيل العقد الأصلى يكون مخطأ فى تطبيق القانون) .

ويجب ملاحظة أن كل تصحيح فى الحدود لايعد تصحيحا لخطأ موضوعى إلا إذا كان مصحوب بتغيير فى ذاتية العقار، أما إذا كان هناك خطأ فى رقم القطعة أو اسم الملاك المجاورين أو حد من حدود العقار لا يترتب عليه حدوث تغيير فى ذاتية العقار هنا يكون التصحيح (خطأ مادى)[1] . والفصل فى مثل هذه الموضوعات مسألة موضوعية تخضع لتقدير مكتب الشهر ومحكمة الموضوع .

بند ٢٢٧ مكرر: تسليم صور المحررات المشهرة ومرفقاتها :-

بند ٢٢٨ : (١) صورة رسمية أولى مجانية :-

وتسلم (بلا رسم) بشرط تصوير المحرر قبل تقديمة لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر لشهره وإرفاقه بالمحرر لإعتماده بعد الشهر ويجب تسليمه لصاحب الشأن نفسه أو بموجب توكيل عنه بدون طلب مع التأشير على أصل المحرر المشهر بتسليم صورة أولى مجانية حتى لا يتكرر منحها مرة أخرى . كما ترسل صورة (مجانية) من المحرر المشهر لمديرية تفتيش المساحة بطريقة دورية كل عشرة أيام طبقا للمواد ٦ ق ١١٤ /٤٦ ، و م ٣١ من لائحة التنفيذية وم ٥٥٢ تعليمات شهر ٩٣ وفنى ١٩٩٧/٤وصورة (مجانية) من إشهادالوقف أوتعديله لوزارة الأوقاف) أما صورة منه للبلدية لنقل التمويل فتكون (برسم) .

بند ٢٢٩ (٢) صورة رسمية برسوم (م ٦٠٥ تعليمات شهر ٩٣)

ويلزم أولا تقديم طلب إستخراج صورة من المسجل بذكر رقمه وسنة شهره ثم يسدد رسمة ولا يشترط فيها صفة ، ذلك أن الشهر (حجة على الكافة والغير) الذى ليس طرفا في المحرر يحق لأى فرد إستخراجها بعد سداد الرسم المقرر وتسلم لمقدم الطلب بعد (اسبوع) من تاريخ تقديم الطلب ويجب التأشير عليها (بمطابقتها

(١) وقالت محكمة النقض فى الطعن ٧٧٤ /٥٥ ق جلسة ١٩٨٩/٤/٢٦ (إذا كان الخطأ فى بيانات العقار أدى إلى تجهيل المبيع فإن إجراء التصحيح فيه يجعله موضوعى فيعد بمثابة تصرف جديد ويترتب أثر التسجيل من تاريخ التصحيح أما إذا كان الخطأ غير مجهل للمبيع عد خطأ مادى يترتب أثر التسجيل من تاريخ شهر المحرر الأصلى وليس من تاريخ تصحيحة).

للأصل) ويكون إستخراجها بطلب باسم أمين مكتب الشهر وكيل الوزارة ـ وأسم الطالب وعنوانة ـ وطلبة إستخراج صورة رسمية من المسجل رقم كذا الصادر لصالح / فلان وإنه مستعد لسداد الرسم المقرر كما يجوز إعطاء (صورة خطية) مؤشرا عليها بمطابقتها للاصل من المحرر بعد سداد الرسم المقرر .

بنـــد ٢٣٠ : هل يجوز إعطاء صورة رسمية من مرفقات المحررات المشهرة :

(٣) نعم يجوز طبقا لمادة ٦/٨ق ١١٤ / ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقارى ومادة ٦٠٧ تعليمات شهر ٩٣ مع مراعاة :

أ ـ إذا كان قد سبق إستخراج (صورة سلبية) من المرفق فتعطى الصورة المطلوبة منه (إيجابية) .

خاص بالعاملين بقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر :

فنى ١٩٦٦/٢ : جواز استعمال (دفتر الشهر) (لأكثر من عام) اذا بقى منه أوراق لم تستعمل وتتسع لعام آخر ، مع اقفال العام السابق بمحضر ـ ويترك فراغ فاصل بين العامين (اقتصاد للنفقات) .

فنى ١٩٥٠/٤فقرة ٣ : فى حالة أمتناع بائعى مشروع المحرر المؤشر عليه (بصالح للشهر) عن التوقيع على العقد ـ بعد سداد رسوم التسجيل ـ يجوزللمشترى الصادر لصالحة التصرف عمل (اقرار مصدق عليه) على الورق الازرق المدموغ يلحق لمشروع المحرر باستبعاد حصة وقدر الممتنعين والتنازل عنه دون الرجوع للمأمورية وعلى قسم المراجعة الفنية اخطار المأمورية المختصة بما استبعد وبما شهر لاستيفاء مراجعها ثم عدلت مصلحة الشهر العقارى عن ذلك فى المادتين ١٦٨، ١٦٩ تعليمات توثيق ٩٣) :

م ١٦٨ تعليمات توثيق ٩٣ :

اذا امتنع بعض البائعين عن التوقيع ـ بعد حصول مشروع المحرر على صالح للشهر وأراد المشترى الصادر لصالحة التصرف (شهر المحرر) فيجوز له ذلك واستبعاد حصة الممتنع عن التوقيع بموجب اقرار مصدق عليه بالتنازل عن هذه الحصة على الورق الازرق المدموغ ـ وتقديم التماس مستوفى الدمغة أمام مأمورية الشهر للتأشير فى مراجعها بذلك قبل تقديمة لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر لشهرة .

م ١٦٩ تعليمات توثيق ٩٣ : فى حالة الامتناع بعض البائعين عن التوقيع بالنسبة للمحرر الرسمى الموثق (يضمن المحرر بند بواقعة الامتناع عن التوقيع واستبعاد حصة الممتنع والرغبة فى اتمام الاجراءات) وعلى الموثق التأشير فى مكان ظاهرعلى الصورة الرسمية طبق الأصل المسلمة لصاحب الشأن بعدم جواز شهر المحرر الا بعد التأشير عليه من مأمورية الشهر بتنفيذ التعديلات المدخلة عليه فى مراجعها .

ب ـ إذا لم يكن قد سبق أستخراج صورة من المرفق فيعطى له صورة بناء على طلبة أو يستخرج من الصورة السلبية صوره أخرى أيجابية تسلم للطالب ـ وتحفظ السلبية مع المحرر الأصلى بمكتب الشهر للأنتفاع بها فى حالة طلب صورة إيجابية أخرى من نفس المرفق كل هذا بعد سداد الرسم المقرر .

بنـد ٢٣١ : شهادة بمضون تأشير هامشي : (م ٦٠٤ تعليمات شهر ٩٣) [لمن يطلبها بعد سداد الرسم المقرر] .

بنـد ٢٣٢ : س هل يجوز اعطاء صورة من التوكيلات الموثقة المرفقة مع المحررات المشهرة وهل يجوز اعطائها لأى فرد ؟

ج ـ فني ١٩٥١/٩ [يجوز لمن يطلبها بعد سداد الرسم المقرر ويراعى عدم الامتناع عن اعطائها لمن يطلبها] .

بند ٢٣٢ مكرر (فنى ١٩٨٥/١٥) بـ

[ضرورة ارسال صورة من المحررات المشهرة والموثقة الى (دار المحفوظات) لتكون (مراجعها احتياطيا) يرتكن اليه عند الاقتضاء] .

.... هذا وقت أصدرت مصلحة الشهر العقارى بدءاً من عام ١٩٩٥ تعليماتها لمكاتب الشهر وقسم المحفوظات بها بسرعة إرسال صورة من المحرر بعد شهره الى (البلدية المختصة ومأمورية الضرائب العقارية المختصة) لتنفيذ المحرر بعد شهرة باسم / الصادرة لصالحة المحرر .

أقتراح لسلامة البحث الهندسي ودقته عند مراجعة طلب الشهر بالمأمورية والاستمارة ١٥ عقارى :

نرى وجوب أنشاء (قسم خاص) بدفتر خانة مكتب الشهر يتكون من أمين مساعد يتبعة عضو فنى وثلاثة من الكتابين لمتابعة أرسال الاستمارة ١٥ عقارى كل عشر أيام بأنتظام الى مأمورية الشهر لتنفيذها بمراجعة وإخطار المساحة بها وتنفيذها (باستمارة التغيير) وذلك كله تمكينا للمراجع الهندسى بالمأمورية من عمل بحثة الهندسى بدقة حتى آخر تصرف سابق على الطلب بما لا يجاوز أكثر من اسبوع على تسجيله واخطار المأمورية المختصة به .

ة

أمــــور
يجب مراعـاتهـا عند بحث الطلبـــات

١ ـ المحامين وكتبة المحامين
٢ ـ الأنـــذار
٣ ـ أمـر الآداء
٤ ـ شــهر الأراضــى الزراعيــة
٥ ـ زوائـد التنظيـم وضوائعهـا .
٦ ـ الجمعيات والمؤسســات الخاصة ورعـايـة الشبـاب
٧ ـ اتمـام صفقـة البيـع والشـراء
٨ ـ اتحــاد المـلاك .
٩ ـ جميعات الاسكان التعـاونى .
١٠ ـ ملكية الطبقـات والشـقق .

المحامين والشهر العقارى

(ق١٧/١٩٨٣ معدل بالقانون ١٩٨٤/٢٧٧) [١]

بنـــد ٢٣٣ توقيع المحامى بدرجة أبتدائى على الاقل قاصر على محررات العقود فقط دون الأحكام ـ

بدءا من قيمة خمسة آلاف جنية فأكثر (فنى ١٩٨٤/١١) (فنى ١٩٩٦/٣٦)

يجب التوقيع على مشروعات المحررات (الخاصة) (بالعقود) من احد المحامين المقيدين أمام المحاكم الابتدئية (على الأقل) اذا كانت قيمته (خمسة آلاف جنية) فأكثر والتصديق على توقيعه من النقابة الفرعية المختصة بصفته ودرجة قيده .

وتستثنى مشروعات المحرر الخاصة (بالأحكام) من شرط توقيع محام عليها (م ٤٤٨ تعليمات شهر ٩٣) (م ٥٩ ق ٨٣/١٧)(منشور فنى ٩٦/٣٦)

أما (عقود تأسيس شركات المساهمة وعقود الرهن الرسمى أو تعديلها) فلا يجوز صياغتها أو التوقيع عليها إلا من محام مقيد أمام (الأستئناف العالى) (م٢/٣٤ق٨٣/١٧) (منشور فنى ١٩٩٦/٣٦) ومصدقا على توقيعه من النقابة الفرعية بصفته ودرجة قيدة) .

ويلاحظ الآتى : أن توقيع محام على العقد البالغ قيمته (خمسة آلاف جنيه) فأكثر ، شرط لقيدة بدفتر مشروعات المحررات لكى يتم التأشير عليه (بصالح للشهر) ولا يؤدى تخلفة الى بطلان العقد [٢] إذا ما شهر ، لأن قانون المحاماة تعرض (لصحف الدعاوى) فقط ولم يتعرض للعقود بخصوص البطلان ، ونرى خلافا لذلك الرأى أنه يجوز ابطالة اذا ما رفعت دعوى بخصوص ذلك أمام القضاء بالبطلان استناداً الى (م ٧٦ق ٨٣/١٧) الخاص بالمحاماه .

---

(١) مناع بالمنشور الفنى ١٩٩٦/٣٦ .

(٢) انظر الشهر العقارى والمفاضلة بين التصرفات مستشار / أنور طلبة(دار المطبوعات الجامعية) .

بند ٢٣٤ : بالنسبة للعقود التى يكون أحد اطرافها جهة حكومية أو هيئة عامة أو احدى شركات القطاع العام أو أحدى المؤسسات الصحفية أو البنوك يكتفى باعتماد توقيع المحامى من (الأدارة القانونية) لهذه الجهات وخاتهما (م ٤٨٨ /٢ تعليمات شهر ٩٣) (فنى ١٩٩٦/٣٦) .

بند ٢٣٥ (٣) المحررات التى تقدم (لاثبات التاريخ) لا يطبق عليها نص م ٥٩ ق ١٧ ١٩٨٣ الخاص بالمحاماه فلا تستلزم توقيع محام عليها مهما بلغت قيمتها (فنى ١٩٨٤/١١) (فنى ١٩٩٦/٣٦) .

بند ٢٣٦ (٤) المحررات التى تستوجب توقيع محام عليها هى التى تضمن تعاقدا بين أطرافها أما المحررات التى تتضمن (اجراءات) لا تتطلب) توقيع محام عليها ومثالها (الدعاوى ـ الانذارات ـ محضر الحجز الادارى ـ شهر حق الارث أنهاء الوقف) (فنى ٧٣/٧)(منشور فنى ١٩٩٦/٣٦)

بنـــــد ٢٣٧ فيما يلى بعض مواد ق ١٩٨٣/١٧ الصادر بالغائها حكم المحكمة الدستورية العليا :

١ ـ عدم دستورية م ١٥ فيما نص عليه من (عدم جواز من ولى الوزارة أو شغل منصب مستشار بإحدى الهيئات القضائية واساتذة القانون بالجامعات المصرية أن يمارس المحاماه إلا أمام محكمة النقض أو الاستئناف أو الجنايات أو القضاء الادارى (طعن ٦/ ١٧ ق دستورية جلسة ١٩٩٢/٥/١٦) ونشر بالجريدة الرسمية العدد ٢٣ / ١٩٩٢/٦/٤

٢ ـ عدم دستورية نص م ٥٥ /٢ ق ١٩٨٣/١٧ فيما نصت عليه من (استثناء التنازل فيما بين المحامين بعضهم البعض فى شأن الاعيان المؤجرة [1] والمتخذة مقار

---

(١) وتحقيقا للعدالة سارت المحكمة الدستورية العليا على نفس النهج فى القضية ١١/ ١٦ ق دستورية بجلسة ١٩٩٥/٧/٣ فيما قضت به من عدم دستورية نص م ٥٢ ق ٥١/ ١٩٨١ الخاص بتنظيم المنشأت الطبية فيما أنطوت عليه من استثناء الطبيب أو ورثته من بعده عن حق أجازة العين المتخذة مقر لعيادته الخاصة لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة من الخضوع لحكم م ٢٠ ق ١٩٨١/١٣٦ الخاص بايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك اعملا لمبدأى تكافؤ الفرص ومساواة المواطنين أمام القانون المنصوص عليها بالدستور الدائم لجمهورية مصر الصادر سنة ١٩٧١ م ٨، ٤٠ منه والمنشور بالجريدة الرسمية ٢٩ / ١٩٩٥/٧/٢٠ واذاعته مصلحة الشهر العقارى (بالمنشور الفنى ١٩٩٥/٦).

لمزاولة مهنة المحاماة من الخضوع لحكم م ٢٠ق ١٣٦/ ١٩٨١ الخاص بإيجار الاماكن ، فيعد ملغيا اعتبارا من ١٣/١٢/١٩٩٤ وهو اليوم التالى لنشر الحكم بالجريدة الرسمية (طعن ٣٠/١٥ ق دستورية جلسة ٣/١٢/١٩٩٤) ونشر بالجريدة الرسمية عدد ٥١ / ٢٢/١٢/١٩٩٤ (ومذاع بالمنشور الفنى ٢/١٩٩٥) .

٣ - عدم دستورية نص م ٨٢ /٣ ق ١٧/١٩٨٣ فيما نص عليه من الأعتداد بملاءه الموكل كأحد العناصر التى تدخل فى تقدير أتعاب المحاماة وكذلك ما قررته من أن (لا تقل الاتعاب المستحقة عن ٥٪ من قيمة ما حققة من فائدة لموكلة فى العمل موضوع طلب التقدير) (طعن ٢٣/١٤ق دستورية جلسة ١٢/٢/١٩٩٤).

والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ٩ / ٣/٣/١٩٩٤

٤ - عدم دستورية م ٢١/٢ق ق ١٧/١٩٨٣ والتى تشترط ألا يجاوز سن الطالب وقت تقديم طلب القيد بالنقابة (خمسون سنه) وذلك فى القضية رقم ٣٨/١٧ق دستورية جلسة ١٨/٥/١٩٩٦ ونشر بالجريدة الرسمية العدد ٢١ بتاريخ ٣٠/٥/١٩٩٦ .

بند ٢٣٨ س : هل يجوز لمحامى (الحكومة وشركات وبنوك القطاع ، والمؤسسات الصحيفة (ممارسة اعمال المحاماة لغير الجهة التى يعملون بها .

ج - لا يجوز والا كان عملهم (باطل) طبقا م ٨ ق ١٧/١٩٨٣ الخاص بالمحاماة (والمذاع بالمنشور الفنى ش . ع رقم ٧ / ١٩٨٥) [1] .

---

(١) وقد الغت المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ١٥/١٧ ق دستورية جلسة ٢/١٢/٩٥ الفقرة الثالثة من م ٨ق ١٧/٨٣ الخاص بالمحاماة فيما تضمنته من حظر مباشرة محامى الإدارات القانونية بشركات القطاع العام لأعمال المحاماة بالنسبة للقضايا الخاصة بهم وتكون متعلقة بالجهات التى يعملون بها) وذلك لما فيه من إهدار لحق الدفاع بالأصالة المنصوص عليه بمادة ٦٩ من الدستور الدائم وحق التقاضى المنصوص عليه صراحة بمادة ٦٨ من ذلك الدستور ونشر بالجريدة الرسمية العدد ٥١ / ٢١/١٢/١٩٩٥ ومذاع بالمنشور الفنى ٥/ ١٩٩٦ .

بند ٢٣٩ : (س) هل يشترط درجة معينة للقيد فى جدول الحراس القضائيون ووكلاء الدائنين ؟

ج – نعيم فيشترط فيه أن يكون مقيد امام محاكم الاستئناف العالى على الأقل (م٦١ق١٧/٨٣) .

بند ٣٤٠ (س) شروط وأجراءات قبول ترجمة العقود الفرنساوى المشهرة :

المنشورات الفنية أرقام (١٣/١٩٧٨ ، ١٦/١٩٨٣)

ج (يجب أن تكون معتمدة من محام مقيد بنقابة المحامين ومصدق على توقيعة من نقاية المحامين ، ومستوفاة دمغة الاتساع – ومذيلة بعبارة (تمت هذه الترجمة تحت مسئولية المحامى المترجم وأصحاب الشأن دون مسئولية الشهر العقارى والتوثيق) ومعتمدة من رئيس مأمورية الشهر لمختصة وخاتم شعار الدولة الخاص بها ويجب توثيق المحررات باللغة العربية – ويستعان بالنسبة لمن لا يجيدها (بمترجم) واذا كان المحرر المقدم للتصديق عليه مكتوب بلغة اجنبية يجب أن يرفق به ملخص باللغة العربية موقع عليه من ذوى الشأن وذلك طبقا م ١ق١١٥/١٩٥٨ المعدل بقانون ١٠٢/١٩٧٦ الخاص بإستعمال اللغة العربية فى المحررات والذى أكدت عليه م ٢٣ تعليمات توثيق ١٩٩٣ .

دور المحامى فى اجراءات التسجيل
واتعـــابـة عنهـــا [1]

بنـــد ٢٤١ : عناصر التقدير (م٨٢ق١٩٨٣/١٧)

أ ـ ما أداة من عمل وما بذلة من جهد [2].

ب – ما تكبدة من مصاريف ويشترط فيها :

١ ـ أن تكون ضرورية ومعقولة .

٢ ـ مشروعة .

٣ ـ مؤيدة بالمستندات (م ٨٧ق ٨٣/١٧)

بند ٢٤٢ س متى تختص اللجنة النقابيية للمحامين بتقدير الاتعاب :

ج – فى حالة عدم وجود اتفاق مكتوب (المواد ٨٤,٨٢ق١٧/ ١٩٨٣)

بنـــد ٢٤٣ س متى يختص القضاء بتقدير وتحديد الأتعاب ؟

ج / يختص بذلك فى حالتين :

١ ـ وجود اتفاق مكتوب بين الموكل والمحامى (م٧٠٩/٢ مدنى) .

٢ ـ عدم فصل اللجنة النقابية فى الطلب المقدم اليها من المحامى خلال (٦٠يوم) على الاكثر من تاريخ عرض الصلح على الطرفين ورفضهما له بشرط رفع دعوى الخصومة بين الطرفين امام القضاء من احدهما (م٨٤ ق ١٧/ ١٩٨٣) .

---

(١) للمزيد والتفاصيل انظر فى هذا كتاب (تقدير اتعاب المحامى) للاستاذ أحمد الحمراوى المحامى بالأسكندرية .

(٢) ولوضحت محكمة النقض فى الطعن ٣٦٨٦/٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/٦/٢٧(أن الاتصال بالوسطاء والسماسرة لايجاد مشتر لقطعة أرض يخرج من نطاق تقدير الأتعاب الواردة بمادة ٣ ق ١٧/ ١٩٨٣ الخاص بالمحاماة) .

بنـــد ٢٤٤ أسس التقدير (م ٨٢ق ١٩٨٣/١٧)

١ - أقدمية درجة المحامى ومكانته وشهرته .

٢ - أهمية الدعوى أو العمل .

٣ - الجهد الذى بذلة والزمن الذى استغرقة .

٤ - النتيجة التى حققتها .

٥ - الفائدة والمنفعة المباشرة التى عادت من ورائها .

بنــد ٢٤٥ س التقادم المسقط لأتعاب المحامى (م٣٧٦ مدنى ، م٨٦ق ١٩٨٣/١٧).

جـ) ٥ سنوات من تاريخ انتهاء الوكالة اذا لم يوجد اتفاق مكتوب ١٥ سنة من تاريخ ابرام الاتفاق المكتوب (طعن ٤٢/٦٨ق جلسة ١٩٨٢/٤/١٥) .

بنـــــد ٢٤٦ : س ميعاد الطعن فى قرار التقدير من مجلس النقابة : (م٨٥ق١٧) .

ج (١٠أيـام) من تاريخ إعــلان القــرار للصــادر ضـــدة ويكون بطريق(الاستئناف) أمام المحكمة الابتدائية إذا كانت قيمة الطلب ٥٠٠ جنية فأقل ، وأمام محكمة الإستئناف العالى إذا جاوزت القيمة ذلك .

مع ملاحظة : أن القرار بعد صيرورته نهائى - يزيل بالصيغة التنفيذية من قاضى الأمور الوقتية ولا يكون أمر التقدير نافذا الا بعد انتهاء ميعاد الطعن وتقديم شهادة بذلك، فاذا طعن فيه بالأستئناف وصدر فيه الحكم يلزم تقديم الحكم الاستئنافى.

ولاتعاب المحامى (حق إمتياز) يلى مباشرة (حق الخزانة العامة) (م٨٨ق ١٩٨٣/١٧) .

بنـــــد ٢٤٧ س / ثار خلاف - هل تجوز (النيابة القانونية) من محام لآخر نظيرة بدون توكيل خاص طبقا م ٧٨ مرافعات وم ٥٦ق ٨٣/١٧؟ فى إجراءات الشهر العقارى؟ وهل يجوز لهذا الأخير إختصام زميلة مع الموكل (فى المطالبة بالاتعاب) ؟

(١) كتابة الطالب بمعرفة ذلك المحامى بناء على تعليمات صادرة إلية من المحامى الأصيل سواء باليد أو الآلة الكاتبة .

(٢) إرسال الطلب بدون توقيع بالبريد بموجب حواله بريدية برسم الطلب إلى المأمورية المختصة وتسويتها وقيد الطلب بدفتر أسبقية طلبات الشهر يوم ورودها

للمأمورية (على أن يتم التوقيع بعد ذلك فى وقت لاحق من صاحب الشأن أو وكيلة طبقاً ٣/١٨ تعليمات شهر ٩٣) .

(٣) عمل حوالة بريدية باسم/ مدير مديرية المساحة لغرض تكاليف أعمال مساحية وذلك لعمل كشف التحديد المساحى وإجراء معاينة نظرية على الطبيعة.

(٤) تقديم حافظة مستندات الطلب من سند ملكية وشهادة تمويل أو مكلفة وإعلام وراثة لأنه عمل نافع محض .

(٥) تحرير العقد وصياغته القانونية .

(٦) التوقيع على العقد من المحامى والتصديق على توقيعه من نقابة المحامين .

والأصل فى التصرفات القانونية أن تكون (رضائية) لا تستوجب (شكلا خاصاً) فالوكالة (عقد) والاصل فيها كذلك (الرضائية) ، ومادام لا يوجد نص خاص فى اثباتها فيطبق بشأنها القواعد العامة فى الاثبات (السنهورى الوسيط جـ٧ طبعة ١٩٦٤ ص ٤٠٣ ، ٤٠٧ ولم يشترط فيها القانون الكتابة أو الرسمية والعقد الرضائى يكفى لانعقاده (التراضى) أى أقتران الايجاب بالقبول ولا يمنع أن يكون العقد رضائيا أن يشترط فى اثباته شكل مخصوص اذا يجب التمييز بين (وجود) العقد وطريقة (اثباته)) ، فما دام يكفى فى وجود العقد رضاء المتعاقدين فالعقد رضائى ولو اشترط القانون اثباتة بالكتابة فالعقد غير المكتوب ـ يجوز اثباته (بالاقرار أو اليمين) (أو بالقرائن) والمستندات وظروف الأحوال) (السنهورى ـ الوسيط مصادر الالتزام ـ المجلد الأول ـ العقد طبعة ١٩٨١) بند ٤٧ص ١٨٧) ولم يشترط القانون فيها الكتابة أو الرسمية .

(طعن مدنى جلسة ١٩٦٢/٢/١٥ : اذا كان محكمة الموضوع قد استخلصت فى حدود سلطتها الموضوعية من المستندات المقدمة لها ومن القرائن وظروف الأحوال قيام (الوكالة الضمنية) مما لا يجوز اثباته (بالقرائن) فان المجادلة فى تقديم الدليل على قيامها لا يجوز اثارته أمام محكمة النقض) .

(طعن مدنى جلسة ١٩٦٩/١/١٥ : الوكالة (تبرعية) مالم يتفق على غيرذلك (صراحة أو ضمنا) ويستخلص (ضمنا) من حالة الوكيل طبقا لنص م ١/٧٠٩ مدنى فان اشتغال المطعون عليه بالمحاماة وقت قيامة بالأعمال التى وكل فيها لحساب الطاعن يكفى فى ذاته لاعتبار وكالته عن الطاعن (مأجورة) وذلك على اساس أن هذه هى مهنتة التى يحترفها ويتكسبها) .

(طعن مدنى جلسة ١٩٤٢/١/٢٩ : يجوز للمحكمة استخلاص قيام الوكالة من أدلة سائغة ومن ظروف الدعوى ، ولايقبل الجدل فى ذلك أمام محكمة النقض) .
(طعن ٣٣/٢٧ ق جلسة ١٩٦٧/٥/١١ : (لا يعد اشتراك محام مع زميل فى العمل أو المكتب (شركة) لاستقلال شخصية كل منها.

وبما أن للشركة (شخصية معنوية) (مستقلة) عن شخصية الشركاء فيها لأن التعامل يتم بأسماء ولحسابها) .

(طعن مدنى جلسة ١٩٦٢/٢/١٥ (يجب على الموكل أن يؤدى الى الوكيل (كل ما أنفقة) فى سبيل الوكالة) وبناء عليه يجوز للمحامى النائب أختصام الموكل الاصيل وزميلة المحامى فى المطالبة بأتعابة بشروط هى :

(١) أن يكون المحامى الشاكى مقيد بالاستئناف العالى على الاقل .

(٢) إذا كان متخصص فى نوع هذا العمل بالذات .

(٣) إذا كان أجرة عنها أو تعاملة معه (بالقطعة) وليس براتب شهرى .

بنـــد ٢٤٨ : كتبة المحامين

المنشوات الفنية أرقام ، ٦٩/٤ ، ١٩٨٤/١١

م ٥٠٣ / ب تعليمات شهر ١٩٩٣ .

يمكن قبولهم فى (الاعمال المادية) دون القانونية . كتقديم واستلام الطلبات ومشروعات المحررات والمستندات المتعلقة بها ومعاينة المساحة والاستعلام عما تم بالطلب والمشروع ، والاطلاع على اسباب الايقاف واستيفائها ، وتقديم الأوراق والمحررات لتقدير الرسم عليها وسدادها وتقديم المحررات لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر العقارى واستلام صورها ، ويشترط لقبولهم فى القيام بهذه الاعمال المادية شرطان :

١ ـ أن يكون مزودين بالتصريح اللازم من المحاكم .

٢ – تقديم التوكيل الرسمى الذى يخول لهم فيه المحامون ، مع ملاحظة قبول وكالة الكتبة من المحامين فى دائرة اختصاص المحكمة المصرح لهم بالعمل أمامها نيابة عن المحامين .

الانـــذار

بنـــد ٢٤٩ عدم تضمين مشروع المحرر انذارات أو دعاوى ق

عـدم تضـمين مـشروعـات المحـررات (انذارات أو دعـاوى) (م٤٨٢ تعليمـات شهر ٩٣) (١) .

س (هل يقف الانذار السير في اجراءات شهر الطلب ؟ الانـذار لا يوقف لسير في الطعن إلا اذا كان مقرون بمستندات مؤيدة .

الأنذار (لا يوقف) السيـر في اجـراء شـهـر الطلب بسبب (وجـود دين للدائن على مدينة) ايا كان السند المثبت للدين إلا **بشرطان** :

١ ـ أن يكون ذلك قبل التأشير على الطلب (مقبول للشهر) .

٢ ـ أن يعزز الانذار (بالمستندات المؤيدة) .

مع عـرض الامـر على (مـكتب الشـهـر) للبت فيـه ، أمـا إذا تم التـأشـيـر على مـشروع المحـرر (صـالح للشـهـر) (فـلا يوقف التـعـامل) أيا كـان السـبب (م٤٨٣ تعليمات شهر) .

م (٤٨٤ تعليمات شهر ٩٣) بعد بكل مـأمورية (سجل) يقيد فيـه برقم مسلسل الانذار وسنته وأسماء الخصوم من منذر ومنذر اليه .

م ٤٨٦ تعليمات شهر ٩٣ : يخصص بكل مـأمورية ملف لكل انذار يودع به (مذكرة) مبين به رقم الملف ورقم قيده في سجل انذارات المأمورية والتنبيـة الى الرجوع لذلك الملف .

---

(١) يتلاحظ أن نص م٥٣ مكرر ق ١٩٤٦/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر لم تشترط وضع تحفظات في حالة عدم جدية الاعتراض كما جاء بالمنشور مخالف لنص المادة المشار إليها ويلزم تعديله ، ونضرب مثالاً على ذلك وضع بنك ناصـر تحـفظ على العـقـار ، إذا لم يكن مـبنى على سند من القـانون ، فـإنه يلزم مخاطبته بكتاب مسجل بعلم الوصول ومتابعة بمكتب البريد بموجب استمارة ٦ مراسلات – مرفقاً معه اعلام وراثة للمشهر حق ارثه ، ويعطى مهلة للرد طبقاً م ٥٣ مكرر سالفة الاشارة ، فإذا لم يرد بعد انتهائها يعرض الأمر على إدارة بحوث اشهر مشفوعاً برأى المكتب مع المستندات . وبهذا أفتت إدارة بحوث الشهر بكتابها رقم ٩٥٧٧ والصادر لمكتب اسكندرية للشهر ويعد بذلك خطوة لتصحيح المسار وتعديل المنشور الفنى ١٩٨٥/٢ – المتضمن تناقض ومخالفة صريحة لنص م ٥٣ مكرر من قانون تنظيم الشهر العقارى .

أمـــــر الآداء [1] (م٢٠١ ـ ٢٠٦ مرافعات)

بنـــــد ٢٥١ دواعى إصـدارة : يكون فى حـالة المطالبـة بدين من النقـود وثابت بالكتابة معين المقدار وحال الأداء وحان ميعاد استحقاقة (م ٢٠١مرافعات) .

شروطة : يجب أن يسبقة(تكليف بالوفاء)سواء بخطاب مسجل بعلم الوصول أو بانذار على يد مـحضـر (٢٠٢ مـرافـعـات) على أن يكون ذلك قبل اسـتـصـدار الامـر (بخمسة أيام)على الأقل ثم يستصدر الأمر بعريضة من أصل صورة .

بنـــــد ٢٥٢ متى يسقط الأمـر؟ يسـقط اذا (لم يطعن للمـدين) خـلال(٣ شـهور) من تاريخ صـدورة ويعتـبر كـأن لم يكن (طبـقـاً ٢٠٥ مرافعـات) ولكن ليس معنى ذلك سقوط الحق فيجوز للدائن استصدار أمر آخر بنفس الطريقة .

بنـــــد ٢٥٣ خصائصة وشروطة وأثر كونة ليس له صفة الأحكام ؟

هو قضاء (قطعى) و(ملزم) له أثار الحكم القطعى من حيث حجيتة و(حسمة للنزاع) وهو قـضـاء فى (أصل الحق) وهو لذلك (حـاسم للنزاع) و(حـائز للحـجـيـة) يمنع من إعادة طرح النزاع من جديد .

ويجب صدورة خلال (٣ يوم) ويجب أن يسبقة (تكليف المدين بالوفاء خلال ٥ يوم) ويكون التظلم منه خـلال (١٠ يوم) من تـاريخ إعـلان المدين ـ ويجب أن يكون (مسبباً) والإكان باطلا (طبقاً م ٢٠٦ مرافعات) .

---

(١) بعكس (القضاء المستعجل) فيلجأ إلية (لإجراء وقتى تحفظى) (لا يمس أصل الحق) ونافذ معجل بقوة القانون بلا كفالة لا يحتاج لإعادة الإعلان ـ وحجيته (مؤقته) لا تلزم القاضى الموضوعى ويطعن فيه بالأستئناف خلال ١٥ يوم من تاريخ صدورة (م ٢٢٧ مرافعات) ولا يوقف التنفيذ ولا يقطع التقادم ويكفى فى المدعى أهلية إدارة ١٨ سنة ولا يختص بمنازعات الإدارة والأفراد ولا يخضع لقاعدة الجنائى يوقف المدنى ولا تتدخل فى دعاوية النيابة العامة وهو قضاء (جزئى) يختص بدعاوى النفقة الوقتية والحراسة وإثبات الحالة والتمكين والطرد والإشكال الوقتى ودعاوى الحيازة (عدا منع التعرض فترفع أمام المحكمة الموضوعية بحسب النصاب) .

المراجع : أوامز الآداء د/ امينة النمر ـ مستشار / مصطفى مجدى هرجة ، أمر الآداء مستشار/ أنو طلبة (منشأة المعارف) .

آثــار أعتباره أنه ليس بحكم ؛

(١) ليس له بيانات الحكم .

(٢) أنه أمـر على عـريضة (وحكم غيـابى) يصدر فى غيبـة الخـصم وبغيـر جلسـة علنية .

(٣) يقبل الطعن بطريق الأستئناف المباشر (بنص خاص) .

(٤) لا يتصور تفسيرة أو تصحيحة .

بنـــــد ٢٥٤ عدم المطالبة بنهائية أمر الأداء :

فنى ١٩٥٩/٨: يجوز التأشير على طلبات الحصول على أمر إختصاص بموجب أمر آداء مشمول بالصيغة التنفيذية (النفاذ المعجل) دون الحاجة للمطالبة (بشهادة بعدم حصول معارضة أو استئناف) .

بنـــــد ٢٥٥ : يجب تزيل أمر الأداء بالصيغة التنفيذية ؟

فنى ١٩٨٥/٦ : يجب تزيل (صـورة) أمـر الأداء بالصـيغـة التنفـيـذية كـشـرط لتنفيذة طبقـا(م ٢٨٠ مرافعات)ثم إعلانة (للمدين) لشخصة أو فى موطنة الأصلى وإلا كـان(باطـلا)(طبـقـا ٢٠٥، ٢٨١ مـرافـعـات) فـإذا توفى المدين أعـلن ورثتـه بأسـمائهم (طبقا لمادة ٢١٧ مرافعات) .

نظر دعاوى الديون عند رفض أمر الآداء :

طعن ٦١/٤٧٦٦ ق :[في حـالتي عـدم توافـر شـروط اصـدار أمـر الآداء فى الدين موضوع المطالبة ، أو عدم إجابة الدائن لبعض طلباته ، للقاضي حق الامتناع عن إصدار أمر الآداء ، وتحديد جلسة لنظر الدعوى أمام المحكمة . ويعتبر تقديم طلب أمر الآداء بديلاً عن ايداع صحيفة الدعوى ، وباعلان هذا الطلب مزيلاً بأمر الرفض والتكليف بالحضور لسماع الحكم بانعقاد الخصومة ، بما يوجب الحكم فى موضوعها ولو كان رفض اصدار أمر الآداء ، مبنياًعلى : أن الطلب فى غير الحالات التى يجوز فيها إصدار أمر الآداء .

شهر الأراضي الزراعية

بند ٢٥٦ يحظر على الأجانب تملكها :

يحظر على (الأجانب) تملك الأراضي الزراعية طبقا م ١ ق ١٥ لسنة ١٩٦٣ معدل بالقانون ١٠٤/١٩٨٥ .

بند ٢٥٧ : أجراءات شهرها والمستندات :

وتبحث الملكية والتكليف ويقوم المراجع الهندسي بالمأمورية بعمل (بيان التسوية والاستنزال) .

المستندات :

(١) كشف رسمي مستخرج من دفاتر مكلفات الضرائب العقارية مبين به اسم صاحب التكليف والحوض والقطعة والناحية والقسم والضريبة السنوية والمدة .

(٢) العقد المسجل سند ملكية المتصرف .

وعلى المكتب الهندسي المساحي بيان ماذ اذا كانت الارض الزراعية محل التصرف (التعامل) داخل كردون المدينة من عدمة فان كانت داخل كردون المدينة خضعت لضريبة التصرفات العقارية (٢,٥٪) .

تكليف مكلفة الاطيان :

من واقع دفتر مكلفة الأطيان الزراعية من عام .... حتى الآن من تكليف ..

رقم .... جزء .... ناحية .... قسم .... محافظة ....

حوض .... قطعة .... ضريبة سنوية ....

وذلك حسب الكشف الرسمي المستخرج من سجلات الضرائب العقارية برقم ....

/ / ١٩

زوائـــد تنظـيــم

بنـــد ٢٥٨ تعريفها :

هى التى تكون صادرة من (المحافظة) لصالح (الافراد) .

بنـــد ٢٥٩ أجراءات شهرها :

وتراجع (بدون بحث ملكيـة أو تمويل) (وبدون مـستندات) على كـشف التـحـديد المساحى .

ضـوابع تنظـيــم

بنـــد ٢٦٠ تعريفها :

هى التى تكون صادرة من (الأفراد) لصالح (المحافظة) .

بنـــد ٢٦١ أجراءات شهرها بالمستندات

(١) العقد المسجل (سند الملكية) .

(٢) شهادة مشتملات عقارية صادرة من البلدية مبين بها التمويل والوصف (بالعام المقدم فيه الطلب للمأمورية) ورقم العقار فى العام الذى تم فيه التسجيل سند الملكية (للربط) وصافى القيمة الإيجارية السنوية للعقار .

(وتبحث الملكية أو التمويل) (التكليف) ولا يطلب معاينة حديثة ، أو عرض على التنظيم اذا كـان التـعـامل (جـزء من مـسطح أكـبـر) لأن البـيـع يتم لصالح المحـافظة المختصة بالتنظيم .

ويلاحظ : أنـه اذا كـان هناك تعامل على عـقـار وكـانت واجـهـتـة المطلة على الشارع (مرتدة للداخل) بمقدار متر أو متر ونصف ودخول الجزء الضايع فى سعة الشارع يقدم طلب لجهة التنظيم بالبلدية عن طريق المأمورية لبيان خط التنظيم المار بالعقار) ويرفق معه مستندات :

(١) لوحتان مساحيتان معتمدتان من مهندس نقابى .

(٢) صورة من سند ملكية العقار (مستوفاة الدمغة) .

الجمعيات والمؤسسات الخاصة

بند ٢٦٢ قواعد عامة :

(١) لا يسرى قيد الأهلية على الجمعيات ذات الصفة العامة (م٤١٢ تعليمات شهر٩٣)

(٢) لا يجوز للمؤسسة قبول الوصايا أو الهبات إلا بأذن من الجهة الادارية المختصة (م٤١٣ تعليمات شهر ٩٣) .

أولا : الجمعيات

بند ٢٦٣ تعريفها :

تعد جمعية فى تطبيق أحكام قانون ١٩٦٤/٣٢ كل جماعة ذات تنظيم مستمر لمدة معنية أو غير معينة تتألف من اشخاص طبيعين لا يقل عددهم عن ١٠ أو من اشخاص اعتبارية لغرض غير الحصول على ربح مادى .

(ويبطل) كل جمعية انشأت لغرض غير مشروع أو مخالف للنظام العام والآداب (م ١٥ تعليمات شهر ٩٣) .

بند ٢٦٤ :

(١) أحكامها :

(٢) تشهرالجمعية بقيدها فى السجل المعد لذلك بالجهة الادارية المختصة (م٤١٦ تعليمات شهر ٩٣) .

(٣) اى تعديل لا يشهر بعد (كأن لم يكن) (م ٤١٧ تعليمات شهر ٩٣) .

(٤) للجهة الادارية المختصة حق اصدار (قرار ادماج) أكثر من جميعة اذا كان (غرضها واحد) (بقرار مسبب) (م ٤١٨ تعليمات شهر ٩٣) .

(٥) يمثل الجمعية (رئيس مجلس ادارتها) امام القضاء والغير (م٤١٩ تعليمات شهر٩٣) .

الجمعيـــة العـــامـــة

بنـــد ٢٦٥ :

١ – تعد عامة اذا كان الغرض منها تحقيق (مصلحة عامة) ويصدر قرار من رئيس الجمهورية باعتبارها كذلك (م ٤٢٠ تعليمات شهر ٩٣) .

ويجوز بقرار من رئيس الجمهورية سحب الصفة العامة منها .

ثانيـاً : المؤسســات الخـاصــة :

بنـــد ٢٦٦ تعريفها.

(١) تنشأ بتخصيص مال لمدة غير معينة لعمل ذى صفة انسانية أو دينية أو علمية أو فنية أو أى عمل آخر من أعمال البر والرعاية الإجتماعية أو النفع العام لغرض غير الربح المادى (م ٤٢١ تعليمات شهر ٩٣)

(٢) يكون تخصيص المال لانشاء المؤسسة (بسند رسمى أو بوصية) يكون دستوراً لها ويجب أن تشمل على البيانات الآتية :ـ

(آ) أسم المؤسسة و ميدان نشاطها أو نطاق عملها ومركز إدارتها على أن يكون بمصر .

(ب) الغرض الذى أنشئت المؤسسة لتحقيقه .

(حـ) بيان الاموال المخصصة لهذا الغرض .

(د) نظام ادارة المؤسسة واسم مديرها (م ٢ ، ٤ تعليمات شهر ٩٣) ،.

(٣) يكون تعديل المؤسسة بسند رسمى آخر خلاف سند انشاؤها (م٢٤٣ تعليمات شهر ٩٣) .

(٤) حق الادارة (لمدير المؤسسة) .

بنـــــد ٢٦٧ أجراءات شهرها والمستندات :ـ

يقدم طلب الشهر للمأمورية المختصة مرفق معه المستنادت الآتية :

(أ) صورة رسمية من نظام الجمعية الأساسى أو سند انشاء المؤسسة مؤشر عليه من الجهة الادارية المختصة .

(ب) عدد الوقائع المصرية الذى نشر منه ملخص قيد النظام .

(ج) صورة رسمية من محضر اجتماع الجميعة العمومية للجميعة أو مجلس ادارتها بانتخاب رئيس مجلس الادارة ومصدق على توقيعه من مكتب توثيق الشهر العقارى .

(د) صورة رسمية من محضر اجتماع مجلس الادارة بتعويض المتصرف نيابة عنها .

(هـ) صورة رسمية من قرار مجلس الادارة بالموافقة على التصرف ومصدق على توقيع رئيس مجلس الادارة لدى مكتب توثيق الشهر العقارى .

(د) اذا كان الطلب مقدم من المصفى المعين على الجمعية أو المؤسسة الخاصة يكتفى بتقديم صورة طبق الاصل من القرار الصادر بتعيينه معتمد من الجهة الادارية المختصة (م ٤٢٩ تعليمات شهر ٩٣) .

(٦) يشهر قرار الادماج ويؤشر بمضمونة هامشيا على سند ملكية الجمعية أو المؤسسة وحلول الجمعية المدين محلها (م ٤٣١ تعليمات شهر ٩٣) .

الهيئة الاهلية لرعاية الشباب

بنـــــد ٢٦٨ تعريفها وغرضها وسلطاته ومزاياها ؟

١ - تخضع لاحكام قانون ٧٧/١٩٧٥ (م ٤٣٢ تعليمات شهر ٩٣)ء

٢ - غرضها تحقيق الرعاية للشباب ولا تستهدف الربح المادى .

٣ - تعد هيئات خاصة ذات نفع عام لها شخصية اعتبارية بمجرد (شهر نظامها) (م ٤٣٣ تعليمات شهر ٩٣) .

٤ - تتمتع هذه الهيئات بامتياز (السلطة العامة) الآتية :

١ - عدم جواز (الحجز) على أموالها الا استيفاء (للضرائب) .

٢ - عدم جواز تملك اموالها (بالتقادم) .

٣ - جواز نزع الملكية للمنفعة العامة (لصالح الهيئة) (م ٤٣٣ تعليمات شهر ٩٣) .

أتمـــام صفقـــة

بيـــع ـ وشـــــراء

م ١٤٩ - ١٥١ تعليمات شهر ٩٣ ، منشور فنى

(فنى ٤٨/٢٤/ بند ٢ فقرة / ١٩٦١/٢ ، ١٩٦٣/٩)

بنـــد ٢٦٩ بالنسبة لوفاة البائع (م ١٤٩ ، ١٥٠ تعليمات شهر ٩٣)

قيام ورثة البائع باتمام اجراءات البيع الصادر من مورثهم الذى توفى قبل التوقيع على العقد النهائى يقتضى مراعاة القواعد الأتية :

١ ـ التماس مستوفى الدمغة من مقدم الطلب أو أحد ورثة البائع لأتمام اجراءات البيع نيابة عن المورث البائع ، أو أختصام الورثة بدعوى صحة التعاقد وتسجيل الحكم الصادر فيها .

٢ ـ (شـهـر حق الارث) اذا كـانت وفـاة البـائع حـدثت بعـد تاريخ ١٩٤٦/١٢/٣١(ولم يقبض كامل الثمن) وينوه بمشروع المحرر عند تقديمة للمأمورية للتأشير عليه (صالح للشهر) ان الغرض من أدخال الورثة قصد أتمام أجراءات البيع الصادر من المورث بعد التحقق من صفاتهم من خلال تقديم مستند (أعلام الوراثة) .

أ) ويمتنع المطالبة (بشهر حق الارث) فى حالة صدور البيع من المورث (حال حياته (وقبضــه كامل الثمن) وثبت ذلك من خلال دليل رسمى مقبول (التوقيع على طلب الشهر من اطراف التعاقد أو من البائع واثبت فيه أن الثمن قد دفع بأكملة) (م١٥٠ تعليمات شهر ٩٣) .

ويلاحظ أن اتمام صفقة البيع يفترض (الرضائية) فلا يعمل به فى حالة (الأحكام).

ب) كما يمتنع شهر حق الارث فى احكام صحة التعاقد الصادرة ضده ورثة البائع عن تصرف مورثهم حال حياته والذى لم يتم تسجيلة .

(م ٢٣١ /٦ تعليمات شهر ٩٣)

بنـــــد ٢٧٠ بالنسبة لوفاة المشترى : (م ١٥١ تعليمات شهر ٩٣) .

قيام ورثة المشترى الذى توفى قبل التوقيع على العقد النهائى باتمام اجراءات شهر التعاقد يستتبع مراعاة الآتى :

(١) تقديم التماس من أحد ورثته أو من يفوضه فى ذلك بموجب توكيل .

(٢) تقديم (أعلام شرعى) لبيان ورثة المشترى .

(٣) يضاف اقرار بمشروع المحرر يتضمن قبول ورثة المشترى اتمام أجراءات شهر التعاقد والنص (صراحة) على نقل ملكية العقار باسم المورث .

فإذا أراد الورثة نقل ملكية العقار الى كل منهم حسب الفريضة الشرعية يعمل التماس مستوفى الدمغة (باشهار حق الارث) واتمام صفقة بيع أو يقدم على طلب جديد (بعد) شهر اتمام صفقة البيع وكان الغرض منه (التصرف) فيكون موضوع طلب الشهر (أشهار حق ارث وبيع) أو أى تصرف قانونى آخر تتجة الارادة الية (طبقا م ٩ ، ١٥٢ تعليمات شهر ٩٣) .

ويلاحظ : أن توقيع البائع على أصل طلب الشهر بالمأمورية وذكر أنه قبض كامل الثمن يعنى أحد الآتى :

(أ) اقراره بحصول بيع صادر منه للمشترى يستطيع الأخير بموجبه إذا ما امتنع البائع عن الحضور للتوقيع على العقد النهائى أمام موثق الشهر العقارى – الحصول على حكم صحة تعاقد فى مواجهته بشرط ارفاق صورة من أصل الطلب المقدم للتسجيل لمأمورية الشهر المختصة .

(ب) أنه فى حالة وفاة البائع يمكن تعديل الطلب إلى اتمام صفقة بيع وعدم لزوم اشهار حق ارثه طبقاً م ١٥٠ تعليمات شهر ٩٣ بشرط تقديم اعلام وراثة أو شهادة وفاة .

أتحـــاد المــــلاك

م ١٣ ق ٨١/١٣٦ ، مادة ٧٣ ق ٤٩ /٧٧

الخاصين بايجار الاماكن ، المادتين ٨٥٦ ، ٢٨٢ مدنى ،

القرار الوزارى ١٠٩ /١٩٧٩ باصدار نموذج عقد تأسيس اتحاد ملاك .

بنـــــــد ٢٧٥ شروطة :

(١) الا يقل عدد الاعضاء عن ٦

(٢) الا يقل عدد الطوابق أو الشقق عن ٦

(٣) عقد التأسيس مصدق عليه من جميع الأعضاء .

بنـــــــد ٢٧٦ الغرض منه :

١ ـ ضمان حسن الانتفاع ، وادارة الاجزاء المشتركة للعقار – وصيانتها لصالح جميع الملاك .

بنـــــــد ٢٧٧ : المستدات المطلوبة التى يطلبها مكتب الرسم بجهة التنظيم بالبلدية :

١ ـ طلب قيد الاتحاد بالحى مستوفى الدمغة (هذا نصه)

السيد الاستاذ المهندس / مدير عام الادارة الهندسية بحى

بعد التحية

مقدمة لسيادتكم/ .. مأمور اتحاد ملاك عمارة برج

الكائنة .. تنظيم ... شارع .. ناحية ... قسم .... محافظة

برجاء التكرم بقيد الاتحاد بسجلات الحى ....

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

مقدمة لسيادتكم

(٢) اقرار مصدق عليه مستوفى الدمغة من مالك الارض الاصلى بموجب المسجل رقم ــــــــ ( ) بالموافقة على اقامة الاتحاد واستخراج الرخصة واعطاء شهادة بذلك ، ويقدم لادارة الرخص لاستخراج رخصة المبانى .

(٣) عقد تأسيس اتحاد ملاك مصدق عليه (مستوفى الدمغة) .

(٤) كشف بعدد وحدات العقار واسماء الملاك وحصصهم ورأس المالك المساهم به وتوقيعهم (مستوفى الدمغة) .

(٥) العقد الأبتدائى لشراء الأرض (مستوفى الدمغة) .

(٦) العقد المسجل سند ملكية الارض .

(٧) صورة من الدعوة لعقد اجتماع الجمعية العمومية وما يفيد أعلان الاعضاء ولحضور الأجتماع .

(٨) محضر اجتماع الجمعية العمومية موقع عليه من الاعضاء وثابت التاريخ ويشترط حضور ٦٠ ٪ على الأقل ، ومحضر آخر اذا لم يكتمل النصاب ويرفق مع المحضر الأول ويصحح بأى عدد من الحاضرين وتوقيعهم .

(٩) شهادة من الحى بقيد الاتحاد لاستخراج رخص المبانى .

(١٠) فتح حساب باسم الاتحاد بأحد البنوك .

وترفق المستندات بداخل (دوسية) لحفظها وتثبيتها :

بنـــــد ٢٧٨ نموذج طلب عضوية أو حجز شقة :

السيد رئيس مجلس ادارة اتحاد ملاك عمارة برج

بعد التحيـــة

مقدمة لسيادتكم ومقيم

برجاء قبولى عضوا باتحاد الملاك ، وحجز شقة لى فى عمارة الاتحاد والتى سيتم انشاؤها بمنطقة............. وأتعهد بتنفيذ كافة شروط لائحة الاتحاد ،والالتزام بقرار مجلس الادارة – وسداد قيمة الدفعات المقرره فى مواعيدها المحددة ، وقبولى للائحة الجزاءات فى حاله مخالفتى شروط الاتحاد وقرار مجلس الادارة

وفيما يلى البيانات المتعلقة بى والتى أقر بأنها صحيحة وتحت مسئوليتى واتعهد باخطار الاتحاد بأى تغيير يحدث فيها .

الاســم .... العنــوان ....

التليفون .... الوظيفة ....

الحالة الاجتماعية .... الايراد السنوى ....

البطاقة الشخصية .... عدد الحجرات المراد حجزها ....

الدور (الطابق) ....

تحريرا فى / / ١٩

مقدمة لسيادتكم

بنــد ٢٧٩ هل اتحاد الملاك شخصية معنوية ؟

نعم لاتحاد الملاك شخصية معنوية(مستقلة) عن شخصية اعضاؤه وذمة مالية مستقلة عن ذمة اعضاؤه وله(نائب)يمثله أمام القضاء واتحاد الملاك عبارة عن (جمعية) من جميع ملاك العقار لغرض (غير الحصول على الربح المادى) هو (ادارة الاجزاء المشتركة وصيانتها لصالح جميع الملاك) .

بنــــــد ٢٨٠ نقل تمويل مبانى اتحاد ملاك باسماء المتقاسمين :

عقد شراء ارض اتحاد الملاك المتضمن الشركاء وحصصهم على الشيوع فى الأرض يلزم تمويل المبانى كذلك على الشيوع باسماء الملاك لتسجيل اتحاد الملاك بالشهر العقارى ويكون موضوع التسجيل (قسمة شقق عقار) فيجب أن يكون التمويل باسماء الملاك على الشيوع لأن الغرض من تسجيل عقد القسمة انهاء حالة الشيوع واختصاص كل متقاسم بشقة مفرزة أو طابق وتطلب جهة الاملاك بقسم الايرادات لنقل التمويل :

(١) رخصة المبانى .

(٢) شهادة من الحى تفيد قيد الاتحاد وعدد الأعضاء واسمائهم ، أو أقرار من مأمور الأتحاد بأسماء اعضاء الأتحاد .

وبعد تمام نقل التمويل بجهة الاملاك بالبلدية :

يقدم على طلب شهادة مشتملات (من قسم الايرادات بالبلدية) موضح بها الوصف الحالى للعقار وتمويل العقار (أرض ومبانى) وحصه كل عضو فيها وصافى القيمة الايجارية السنوية للعقار لتقدير الرسم النسبى عند التسجيل بمعرفة القسم المالى بمكتب الشهر العقارى .

وتقدم شهادة المشتملات + عقد شراء الأرض المسجل بحافظة لمأمورية الشهر العقارى المختصة لتسجيل طلب (قسمة شقق عقار) .

بنـــد ٢٨١ : انقضاء اتحاد الملاك :

م ٧٣/ ١ق ٤٩/ ١٩٧٧ الخاص بايجار الاماكن والمعدلة لمادة ٨٦٢/ ١ مدنى بانشاء اتحاد ملاك (أجبارى) اذا زاد عدد الطوابق أو الشقق عن ٦ أو زاد عدد الملاك عن ٦ .

وقد نص بالمادة ٣١ من القرار الوزارى ١٠٩/ ٧٩ الخاص باصدار النظام النموذجى لاتحاد الملاك على حالات انقضاء اتحاد الملاك لاحد سببين :

١ - هلاك العقار .

٢ - التعديل فى ملكية العقار بحيث يقل عدد ملاكة عن ٦ مالم يتفق الملاك كتابة على استمراره (وليس انهاؤة) وفى غيرها هاتين الحالتين لاينقضى اتحاد الملاك لأنه (أجبارى) كما سبق القول .ويلاحظ أنه فى حالة الانقضاء (تتولى الجمعية العمومية للاتحاد (تصفيته) طبقا لنص م ٣٢ من القرار الوزارى رقم ١٠٩/ ١٩٧٩

بنـــد ٢٨٢ : ١٠٩/ ٢٩٧٩

التزامات الملاك فى اتحاد ملاك الطبقات :

بالنسبة لصاحب السفل: (م ٨٥٩ . ٨٦٠ مدنى)

١ - على صاحب السفل القيام (بالترميمات) اللازمة لمنع سقوط العلو بما له من (حق القرار) طبقا م ٨٥٩/ ١ مدنى .

٢ - على صاحب السفل (تجديد بناء) سفلة إذا تهدم البناء .

بالنسبة لصاحب العلو:(م٨٦١ مدنى)

لا يجوز لصاحب العلو أن يزيد من ارتفاع بنائة بحيث يضر بالسفل .

بنــــــد ٢٨٣ حقوق مالك الطابق أو الشقة : م ٨٥٧ مدنى :

لمالك الطابق أو الشقة الحقوق الآتية :

١ ـ حق ارتفاع بشرط عدم الاضرار بالسفل .

٢ ـ حق ملكية مفرزة على طابقة أو شقته .

٣ ـ حق ملكية شائعة (شيوع اجبارى) على الأجزاء المشتركة الاخرى مع غيرة من الملاك ، وهى غير قابلة للقسمة ولا يجوز للمالك التصرف فى نصيبة فيها مستقلا عن الجزء الذى يملكة ، ويكون نصيب كل مالك فيها بنسبة قيمة الجزء الذى له فى الدار (م ٨٢٦/ ٢ مدنى) .

بنــــــد ٢٨٤ محضر اجتماع الجميعة العمومية لاتحــاد الملاك .

يوم الموافق / / ١٩

١ ـ جدول الاعمال :

أ ـ النظر فى تأسيس الاتحاد

ب ـ اختيار مكان لاقامة العمارة السكنية .

ج – تحديد المبالغ المطلوب دفعها على دفعات لشرأء أرض العمارة والمبانى .

٢ ـ الحاضرورن : ١ ـ .... الخ حتى ٦

٣ ـ القرار : أ ـ أختيار ارض فى حدود مدينة وضواحيها لاقامة عمارة سكنية عليه .

ب ـ دفع رسم اشترك قدرة ....جنية أو دفع مقدم قدرة.........جنيه .

ج – مبلغ وقدرة.........جنية دفعة ثانية .

فعلى من يرغب الانضمام للاتحاد التقدم لمقره الكائن

لسداد القسط الأول اعتبار من / / ١٩

بنـــــد ٢٨٤ مكرر اتحاد الملاك في ظل قانون ١٩٤٦/٤ بسريان أحكام القانون المدني على الاماكن الجديدة والأماكن التي انتهت عقود إيجارها .

بصدور ق ١٩٤٦/٤ أصبح تكوين اتحاد الملاك (جوازيا) للشركاء طبقا م ٨٦٢ مدني على النقيض من قانون ايجار الاماكن رقم ٤٩ /١٩٧٧ (٧٣ منه) التي كانت تنص على قيام أتحاد الملاك (بقوة القانون) اذا زادت طبقات المبنى أو شققة على خمس وزاد عدد الملاك على خمس ملاك وللمالك في ظل ق٩٦/٤حق تمليك ما يشاء من الوحدات السكنية دون التقيد بنسبة معينة من مساحة مباني العقار بعكس الحال في القانون السابق رقم ١٩٨١/١٣٦ (م١/١م ١٣ منه) .

ويتضح مما سبق:أن ذلك أن دل فانما يدل على قصور القوانين الوضعية ، وخلود أحكام الشريعة الاسلامية .

وصلاحيتها لكل زمان ومكان وشمولها لتطبق على كافة الناس،ذلك أن (العقد شريعة المتعاقدين) وأنه (لا ضرر ولا ضرار في الإسلام) وكما قال الرسول صلى الله عليه وسلم (أن الله هو المسعر القابض الباسط الرزاق وأني لأرجو أن ألقى الله تعالى وليس احدا منكم يطلبني بمظلمة في دم أو مال) وأن (المسلمون عند شروطهم إلا شرط أحل حراماً أو حرم حلالا) .

بنـــد ٢٨٥ نموذج عقد تأسيس اتحاد ملاك :

(م١٣ق١٣٦/١٩٨١ الخاص بإيجار الاماكن ، م ٧٣ ق ٤٩ لسنة ٧٧ الخاص بايجار الامـاكن ، م ٨٦٢ مـدنى م ٨٥٦ مـدنى ، القـرار الوزرى رقم ١٠٩ لسنة ٧٩ باصـدار نموذج اتحاد الملاك)

أنه فى يوم الموافق / / ١٩

بين كل من

١ ـ .... ٢ ـ ....

٣ ـ .... ٤ ـ ....

٥ ـ .... ٦ ـ ....

قرر جميع أعضاء الاتحاد تكوين اتحاد ملاك لاقامة مشروع عمارة سكنية على الارض الفضاء رقم تنظيم ش .... ناحية قسم محافظة ومسطحة م٢ (فقط ....) وحدوده .

البحرى الغربى .... القبلى الشرقى ....

البحرى الشرقى .... القبلى الغربى ....

والمسجلة برقم ———— (....................)

اسم الاتحاد : اتحد ملاك عمارة (....................................)

غرض الاتحـــاد :

ضمان حسن الانتفاع وحسن الادارة وصيانة الاجزاء المشتركة فى العقار .

مـــدة الأتحـاد :

غير محدود ويبتدأ من تاريخ قيدة بالبلدية .

مأمور الاتحاد واختصاصة :

معين بقرار من الجمعية ويدير الأتحاد ويمثلة أمام القضاء ويتولى صرف مواد البناء ورخص البناء والتعامل مع المقاولين والمهندسين وقد وافق الاعضاء على تعيين السيد / .... مأمور الاتحاد .

أكتساب العضوية :

يصبح عضوا بالاتحاد كل من يمتلك وحدة أو أكثر فى تاريخ لاحق على قيد الاتحاد وتبدأ العضوية من تاريخ التملك .

زوال العضوية :

بنقل نصيب العضو فى ملكية العقار للغير .

ادارة الاتحاد : يتولى ادارة الاتحاد :

١ ـ الجمعية العمومية .

٢ ـ مجلس الادارة

٣ ـ مأمور الأتحاد .

تشكيل الجمعية العمومية: من جميع أعضاء الاتحاد وتنعقد بناء على طلب ٢٠ ٪ من مالكى الانصبة فى العقار ولا يكون الانعقاد صحيحاً لا بحضور ٦٠٪ من مالكى الانصبة فى العقار وتصدر القرارات بناء على موافقة أغلبية أصوات الحاضرين محسوبة على أساس قيمة الأنصبة .

تشكيل مجلس الادارة :

بالتعيين بموجب قرار الجمعية العمومية ويتولى مراجعة العقود وتنفيذ قرارات الاتحاد .

انقضاء الاتحـــاد :

١ ـ هلاك العقار .

٢ ـ نقص عدد الاعضاء عن ٦ أو الشقق أو الطوابق عن ٦

مكونات العقار وملكية الاجزاء المفرزة :

يتكون العقار من ... طابق ، دور أو طابق عدد .... شقة وبيان ملكيتها كالآتى :

١ ـ الطابق الأول الشقة رقم .... مملوكة لـ ....

الشقة رقم .... مملوكة لـ ....

٢ ـ الطابق الثانى الشقة رقم .... مملوكة لـ ....

وهكذا حتى الطابق السادس أو ما يزيد على ذلك .

قـــانون التعاون الاســـكانــى

(ق١٤/١٩٨١)[1]

م٤٦٨ - ٤٧٢ تعليمات شهر ١٩٩٣

بنـــــد ٢٨٦ تدرج تشريعى :

منشـــور ١٩٨١/٨ اذاعت فـيـه مـصلحـة الشـهـر العـقـارى بمصـر (ق١٤/١٩٨١ الخاص بالاسكان التعاونى) وأوجبت فى نهايته لتنفيذ مواده القواعد الآتية :

(١) لا يجوز اسناد ملكية العقارات التى يثبت عن أى طريق أنها من أموال الجمعية التعاونية (لوضع اليد المدة الطويلة) أو كسب أى حق عينى عليها طبقا م ٤ من القانون .

(٢) يجب التأكد من عدم وجود ما تنص عليه مواد القانون من قيود على تصرفات الجمعيات التعاونية للبناء والاسكان فى العقارات التى تملكها ، وذلك فى حالة التصرف لغير أعضاء الجمعية ، ويتم ذلك بالمطالبة بقرار الجميعة العمومية والمعتمد من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان والاتحاد التعاونى المركزى بالموافقة على هذا التصرف (وأوردت م ١/٤٧٠ تعليمات شهر ١٩٩٣) واذا تضمن سند الملكية (شرط موقوت) مانع من التصرف **فيشترط** تقديم (حكم نهائى بابطال الشرط الموقوف) (ذلك لأنه طبقا م ٨٢٣ مدنى يجب فى ذلك الشرط أن يكون (مؤقت بمدة معينة معلومة) والا وقع الشرط (باطلا بطلان نسبى) مقرر لصالح من صدر لصالحة التصرف) وترفع بشأنه دعوى انتقاصة من العقد طبقا (م ١٤٣ مدنى) .

بند ٢٨٧ : استبدلت (بالمنشور الفنى ١٩٨٢/٣) حيث نص فيه على الآتى :

ويحظر شهر التصرفات الصادرة من الاعضاء فى العقارات التعاونية التى خصصت لهم أو آلت اليهم بالميراث وذلك فى خلال العشر سنوات التالية لتاريخ صدور (قرار الجمعية بالتخصيص) الا اذا كان التصرف صادر لصالح الزوج أو

---

(١) منشور بالجريدة الرسمية عدد ١٠ تابع ١٩٨١/٣/٥ ويبدأ العمل به فى ١٩٨١/٣/٦ (مذاع بالمنشور الفنى ٨١/٨) .

الأقارب حتى الدرجة الثالثة أو الجمعية فاذا كان التصرف لغير من ذكر فأنه يجب تقديم(الاذن الصادر من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان بالتصرف للغير)، وذلك مالم يكن التصرف المراد شهره (ثابت التاريخ) قبل العمل بالقانون (أى قبل ١٩٨١/٣/٦) (م ٦ق ١٩٨١/١٤) .

منشور فني ١٩٨٤/١٦ : بشأن مدى سريان الحظر الوارد م ٦ ق ١٩٨١/١٤ الخاص بالاسكان التعاونى - على تصرف اعضاء الجمعيات التعاونية للبناء والاسكان فى قطع الارض الفضاء والمبانى المقامة عليها من مالهم الخاص خلال العشر سنوات التالية على تاريخ تخصيص قطع الارض الفضاء اليهم من الجمعية - فحظرت التصرف فيها ضمانا لعدم الاتجار بمزايا قانون التعاون الاسكانى وضمانا لوصول الدعم لمستحقية واستثنت من الحظر التصرف للزوجة والاقارب حتى الدرجة الثالثة لانتفاء شبهة الاتجار فى هذه المزايا .

بنـــــد **٢٨٨** منشـور فنى ١٩٨٨/٨ : تطبيقا لحكم م٦ق ١٩٨١/١٤ الخاص بالاسكان التعاونى ويراعى أن :

(١) قرار التخصيص (قرار ادارى) بتعيين العقار واختصاص العضو التعاونى به - لا ينشأ عنه سوى (حق شخصى) للعضو الذى صدر لصالحة ولا يخول كسب حق عينى على العقار محل التخصيص الا بعد شهر العقد النهائى .

(٢) يجب على مكاتب التوثيق وفروعها التابعة لها قبول اقرارات التنازل عن (الحق الشخصى) الناشئ عن قرار التخصيص ما دام أنه لا يتناول التنازل عن الحق العينى ، ولا يشترط تقديم طلب لمأمورية الشهر العقارى المختصة بالتنازل عن هذا الحق (م ٢٠ تعليمات توثيق ٩٣) .

بنـــد ٢٨٩ منشـور فنى ١٩٨٨/١٣ : بخصوص حالات التنازل التى يجوز لعضو الجمعية فيها التصرف خلال العشر سنوات التالية لقرار التخصيص وهى :

(١) التنازل لأحد أقارب المنتفع حتى الدرجة الثالثة .

(٢) التنازل لجمعية الاسكان التعاونى التى حصل منها المنتفع على الوحدة .

(٣) التنازل للغير فى حالة عدم قبول الجمعية شراء الوحدة المخصصة للعضو (بالسعر السائد وقت البيع طبقا لنظامها الداخلى ، فاذا لم تقبل الجمعية الشراء عرض الامر على (الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان) التى تقرر اما شرائه ، أو تأذن

للعضو بالتصرف فيه للغير (الذى يصبح عضوا فى الجمعية بحكم القانون) (م٦ق١٤/١٩٨١) (م ٤٦٩ تعليمات شهر ٩٣) .

أما بالنسبة لحالتى التنازل فى البندين ٢،١ يكتفى (باقرار المتنازل) .

ويراعى بالنسبة لحالة التنازل للغيربعد فوات مدة العشر سنوات على تاريخ التخصيص مطالبة صاحب الشأن بتقديم (صورة من قرار التخصيص) للتحقق من انتهاء مدة العشر سنوات على تاريخ التخصيص .

بنـــــد ٢٨٩ مكرر حالتى الغاء قرار التخصيص (م٧ق ١٤/١٩٨١)

١ ـ عدم بناء عضو الجمعية الصادر له قرار التخصيص الوحدة السكنية خلال ٥ سنوات من تاريخ صدور قرار تخصيص الأرض (كاملة المرافق) .

٢ ـ تراخى عضو الجمعية الصادر له قرار التخصيص فى سداد المبالغ التى تقررها الجمعية مقابل تخصيص عقار له ، أو سداد قيمة المرفق المستحقة خلال الأجل المحدد لسدادها وفقا لأحكام النظام الداخلى .

بنـــد ٢٨٩ مكرر ١ : عدم جواز تملك اموال الجمعيات التعاونية للمساكن أو كسب أى حق عينى عليه (بالتقادم) (م ٤/١ق ١٤/١٩٨١) (طعن ١٦٨٤/ ٦٠ ق جلسة ٢٧/١٢/١٩٤٤) .

بنـــد ٢٨٩ مكرر ٢ (قرار تقسيم أراضى جمعيات التعاون الاسكانى) تشهر بطريق (الايداع) م ٤٦٨ تعليمات شهر ٩٣) .

بنـــد ٢٨٩ مكرر ٣ يلزم تضمين مشروع المحرر اقرار من المشترى بعدم تملكه عقار تعاونى آخر بخلاف عقار التعامل ويستثنى من ذلك تملك مسكن تعاونى بحد المصيف .عبر من [illegible] وقع باطلا م٨/ب ق ١٤/١٩٨١)م٤٧١ تعليمات شهر ٩٣) .

بنـــد ٢٨٩ مكرر ٤ (متى يصبح الشخص) عضو فى جمعية الاسكان التعاونى (بحكم القانون) (م ٦ق ١٤/١٩٨١) ؟

(١) الاشخاص الذين حددتهم م ٦ من القانون التعاونى وتصرف لهم العضو قبل مرور مدة العشر سنوات على صدور قرار التخصيص .

(٢) الغير الذى تصرف له عضو الجمعية بعد مرور مدة العشر سنوات المشار اليها أو قبلها بشرط موافقة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان على التصرف .

بنـــد ٢٨٩ مكرر ٥ شروط شهر تصرفات عضو الجمعية فى وحدته للغير :

١ - اذا كان سند ملكية العضو المتصرف لم يتضمن شرط صريح بمنع التصرف أو تضمن شرط مانع من التصرف ولكنه مطلق وليس مؤقت هنا يجوز للعضو التصرف .

فاذا كان سند ملكيته يتضمن شرط موقوت مانع من التصرف يلزم لشهر التصرف تقديم حكم نهائى بابطالة للسير فى اجراءات التسجيل .

٢ - فى حالة كون موضوع طلب الشهر (عقد قرض) يلزم موافقة مجلس ادارة الجمعية التابع لها العضو على شهر التصرف) (م٤٧٠ تعليمات شهر ٩٣) .

مع مراعاة مراجعة طلبات شهر قروض جمعيات الاسكان التعاونى التى يكون موضوعها (قرض ومقاولة وحلول) بدون بحث ملكية أو تمويل - وينوه بذلك بمشروع المحرر (م ٤٧٢ تعليمات شهر ٩٣) .

أحكام النقض فى تصرفات الجمعيات التعاونية للاسكان وأعضائها :

(١) مناط : التجاء عضو الجمعية الى (نظام التحكيم) المنصوص عليه بمادة ١٧ من النظام الداخلى للجمعية التعاونية للبناء والاسكان : هو قيام نزاع بينه وبين الجمعية بسبب (صدور قرار من مجلس ادارتها أو جمعيتها العمومية يمس مصلحته ، أما ماعدا ذلك من منازعات تثور بين الاعضاء بعضهم وبعض ، أو بينهم وبين الغير:

فلا تخضع لنظام التحكيم وانما يحكمها (القضاء العادى) صاحب (الولاية العامة (طبقا م ١٠/٥ قرر وزير التعمير والاسكان رقم ١٩٨٢/٤٦ م١٧ من النظام الداخلى للجمعية التعاونية بقرار وزير التعمير والاسكان رقم ١٩٦٨/٦٩٣) .

(طعن ٦٣/٨٨٥٨ق جلسة ١٩٩٥/١/٣١) .

(٢) حظر تصرف عضو الجمعية فى العقار التعاونى المخصص له لغير زوجته واقاربة حتى الدرجة الثالثة والجمعية العشر سنوات التالية لتخصيص طبقا م ١/٦ ق١٤/١٩٨١ ويستثنى منه (تصرفات العضو ثابته التاريخ قبل العمل بأحكام قانون التعاون الاسكانى وبالتالى لا يسرى هذا الاستثناء على تصرفات الجمعية لاعضائها بعقود غير مسجلة ولو كانت ثابته التاريخ ، وبالتالى يرد عليها الحظر الوارد بمادة ٤ من قانون الاسكان التعاونى وهو عدم جواز تملكها بالتقادم الطويل المكسب)

(طعن ١٦٨٤/ ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/١٢/٢٧)

ملكية الطبقات والشقق والسفل والعلو

(المواد ٨٥٦– ٨٥٨ مدني)

بنـــد ٢٩٠ حالة تعدد ملاك طبقات (أو شققها):

اذا تعدد (ملاك طبقات الدار أو شققها المختلفة فأنهم يعدون شركاء في ملكيه (الارض – والمنافع المشتركة للعقار) (م ٨٥٦ /١ مدني)

بنـــد ٢٩١ خصائص الاجزاء والمنافع المشتركة للعقار :-

١ – لا تقبل القسمة الشيوع الاجباري (م ٢/٨٥٦ مدني)

٢ – نصيب كل مالك فيها يتحدد بنسبه الجزء الذي له في الدار ويكون التصرف فيه بالتبعية للتصرف في القدر المفرز الذي يمتلكه (كشقة مثلا (م ٢/٨٥٦ مدنى)

أما الحواجز الفاصلة بين شقتين فتكون الملكيه (مشتركة) بين اصحابها . (م ٣/٨٥٦ مدني) .

بنـــد ٢٩٢ اجراءات شهر الشقق بالشهر العقاري :-

(منشور فني ١/ ١٩٧٢) [م ١٦٩ تعليمات شهر ١٩٩٣]

١ – طلب لمامورية الشهر المختصة مبين به الموضوع – بيانات العقار من حيث الرقم والشارع والناحية والقسم والمحافظة والمسطح بالأمتار المربعة والحدود والأطوال والوصف ، ثم بيان مسطح الشقة وحددوها وأطوالها ووصفها والدور الواقعة به ، وما يخصها من حصة مشاعة في الأرض والمنافع المشتركة (م ١٦٩ /٦ تعليمات شهر ٩٣) .

ويلاحظ : أنه يجوز قصر التعامل علي مباني الشقة فقط والمنافع المشتركة دون الأرض .

٢– تقديم عدد ٣ رسومات هندسية للشقة (للدور الواقع به التعامل وواجهه العقار والدور الأرضي [1] معتمدة من مهندس نقابي معتمد ومصدق علي توقيعه

---

(١) انظر المنشور الفنى ١٩٩٦/٤ حيث أوردته لا داعي للمطالبة (بالرسومات الهندسية للشقق) وإيقاف الطلب بالمأمورية والمراجعة الفنية من أجلها حيث أن ذلك من أختصاص (المكتب المساحى) الملحق بالمأمورية (من باب تيسير إجراءات تسجيل وشهر المحررات) فتقدم نسخة واحدة منها اليه ويتم استخراجها من جهة التنظيم بالبلدية.

من نقابة المهندسين ويلصق عليها طابع نقابة المهندسين بواقع جنيه عن الألف جنيه الأولي من قيمة التعامل ثم خمسون قرشا عن كل ألف جنيه تالية . هذا إذا كان التعامل علي الشقة لأول مرة – أما إذا كان قد سبق التعامل علي نفس الشقة فيعفي من تقديم الرسومات الهندسية المشار إليها ويذكر بمشروع المحرر بسبق التعامل علي نفس الشقة وأن الرسومات الهندسية مرفقة بسند الملكية أو بسند سند الملكية إذا تعددت التصرفات عن نفس الشقة– وتحفظ صورة من الرسم الهندسي بالمأمورية للرجوع إليها في الطلبات التي تقدم عن أجزاء أخري في المبني – والثانية ترسل للمكتب المساحي الهندسي والثالثة ترفق بمشروع المحرر عند شهره بقسم المراجعه الفنية وبعد الشهر تحفظ بدفتر خانة مكتب الشهر المختص . وتختم رسومات الشقة (بخاتم نظر) من المكتب المساحي الهندسي و يعلي عليه رقم الطلب المقدم لمأمورية الشهر العقاري (عدلت بالمنشور الفنى ٤/١٩٩٦ سالف الأشارة)

أنظر (هامش بند ٢٩٢ إجراءات الشهر رقم ٢ ص ٣٠٠ من هذا الكتاب) .

٣ ـ يعمل لكل شقة من العقار (استمارة تغيير) اذا كان الطابق يشتمل على أكثر من شقة .

٤ ـ تقديم العقد المسجل سند ملكية البائع .

٥ ـ شهادة مشتملات عقارية من البلدية مبين بها التمويل الحالى (ويجب أن يكون باسم البائع المتصرف) والوصف الحالى ورقم العقار فى سنة تسجيل سند الملكية ـوصافى القيمة الايجارية السنوية لتقدير الرسم النسبى للمشترى كنص [illegible] معدل بقانون ٦/١٩٩١ الخاص برسوم الشهر .

ويجب بعد عمل كشف التحديد المساحى للطلب بموجب حوالة بريدية لمديرية المساحة المختصة أن يذكر به رقم الشقة وعدد حجراتها والدور الواقع به الشقة من العقار وحصة الشقة فى الارض والمنافع المشتركة .

ويجب التنوية بمشروع المحرر : فى حالة سبق تسجيل ذات الشقة بأن الرسومات مرفقة بسند الملكية حيث سبق التعامل عن نفس الشقة به ، ولكى يعفى من [illegible] رسومات هندسية أخرى عن ذات الشقة .

بنـــد ٢٩٣ س - كيفية حساب حصة الشقة فى الارض والمنافع المشتركة :-

كمثال : اذا كان عدد شقق العقار ٣٤ شقة مثلا فلا تكون هناك صعوبة ما فيذكر أن حصة الشقة فى الأرض والمنافع المشتركة هى $\frac{١}{٢٤}$ من السهم أو القيراط ولكن ماذا لو كان عدد شقق العمارة أو العقار ٣٢ شقة مثلا .

الحل / نضرب القيراط فى عدد اسهمة

٢٤x٢٤ = ٥٧٦ سهم أى $\frac{٥٧٦}{٣٢ \text{ شقة}}$ = ١٨ سهم

فيكون نسبة اسهم الشقة هى $\frac{١٨ \text{ سهم}}{٥٧٦ \text{سهم}}$ فيكون حصة الشقة فى الارض والمنافع المشتركة هو (١٨ سهم مشاعاً)

ويجوز تحويل الحصة بالمشاع التى تمثل شقة الى طلب تسجيل شقة محدد مفرز ويتبع فى ذلك الآتى :

١ ـ تقديم رسومات هندسية للشقة موضوع التعامل وواجة العقار والدور الأراضى والدور الواقع به التعامل مستوفاه الدمغة الهندسية ومعتمدة من مهندس نقابى ومصدق على توقيعة من نقابة المهندسين .

٢ ـ أن تكون الشقة مساوية لحصة المتصرف فى الأرض .

٣ ـ اذا كان التعامل بالنسبة للشقة أول تعامل فى العقار الواقعة به بنوه بأحد بنود العقد أن (أصل الملكية بالمشاع والتعامل الحالى محرر مفرز والمتعاقدان يتحملان نتائج كل نزاع قائم أو يقوم حول تصرفهم المحدد المفرز .

٤ ـ يلاحظ أنه اذا سبق التعامل على شقة بالعقار حصص بالمشاع فى كامل أرض ومبانى العقار فأنها تشكل تعارض ويزال بأحد أمرين :

(أ) تقديم التماس من صاحب الطلب السابق بالسماح بإمرار الطلب اللاحق عليه (ب) تقديم التماس من أصحاب الحصص الشائعة بجعل تعاملهم محدد مفرز على أن تكون الحصص المشاعة فى الأرض التابعة لتلك الشقق فى حدود٢٤ ط .

ويلاحظ فى هذا الصدد مايلى :

أنه اذا أراد المالك للعقار تعلية أدوار العقار ، فان ذلك سينقص من قيمة اسهم

الشقة فى أرض العقار ، فليزم فى هذه الحالة حصول مالك العقار على موافقة ملاك شقق العقار ، أو يلتزم (بتعويض مادى) أو مقابل يعادل نسبة النقص فى قيمة اسهم الشقة فى أرض العقار .

بنــد ٢٩٤ (س) حكم من يشترى الارض بعقد (غير مسجل) ويبنى عليها ثم يسبقه مشترى آخر من مالك الارض الاصلى/ لاحق عليه الى تسجيل عقده ؟

ج / كانت محكمة النقض المصرية تسير الى عهد قريب الى اعتبارأن(حق القرار) (حق عينى أصل) لا ينقل الملكية الا (بتسجيل سند المشترى البانى) طبقا نص م٩ق١١٤/١٩٤٦بتنظيم الشهر العقارى ، فإذا لم يسجل كان ما اقامة المشترى من مبان (ملكاً للبائع) بحكم قواعد الالتصاق ، فإذا ما سبق المشترى اللاحق للمشترى الاول الى التسجيل تملك البناء (بحكم قواعد الالتصاق) وكل ماللمشترى الاول البانى الذى لم يسجل الخيار بين نزع المنشآت بوصفة بانى حسن النية أو مطالبةالمشترى الثانى بأقل القيمتين (قيمة المواد وأجره العمل أو قيمة مازاد فى ثمن الارض بسبب البناء) (طعن ٢٨٣ /٣٥ ق جلسة ١٩/٦/١٩٦٩ ، طعن ٨٠/٤٥ ق جلسة ٢٤/١/١٩٧٩ ، طعن ٥٩٢/٥١ق جلسة ٢١/٢/١٩٨٨) .

وسارت فى بعض احكام غير متواترة عليها [1] الى أن البيع اللاحق من نفس مالك العقار لمشترى آخر (باطل) طبقا لنص م ٢٣ ق ١٣٦/١٩٨١ الخاص بايجار الاماكن - ثم تعود فى احكام أخرى لقاعدة (الاسبقية فى التسجيل) ولو كان المالك للعقار (متواطئ) مع المشترى الثانى (طعن ٣٨٧/ ٣٠ ق جلسة ١٣/١٢/١٩٧٩) (طعن ٣٢/٥١ق جلسة ١٢/١٢/١٩٨٤ إلى أن حسمت المحكمة الدستورية العليا الموضوع فى القضية رقم ٢٢ لسنة ١٢ ق دستورية عليا جلسة ١/١/١٩٩٤ والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ٣ تابع فى ٢٠/١/١٩٩٤ مؤكدة صحة نص م ٢٣ق١٣٦/١٩٨١دستوريته من أن البيع الثانى باطل ولو سجل أو كأن أسبق الى التسجيل وأن ذلك يتفق مع العدالة والمنطق ويؤدى الى إستقرار المعاملات بين الناس. ويراجع بند (٤) من هذا الكتاب .

---

(١) الطعن المدنى ٨٣٨/٥٥ق جلسة ١١/٥/١٩٨٨ ، والطعن ٣٤٣٢ /٥٨ ق جلسة ١٨/٤/١٩٩٣،

بند ٢٩٤ مكررا : صيغة عقد بيع شقة (أو طابق) رسمي ديباجة الصياغة الرسمية[1] ثم

« حضـــــر »

أولاً : السيد / .... ديانته .... جنسيته ....

مهنته .... محل الإقامة ....

(طرف أول بائع)

ثانياً : السيد / .... ديانته .... جنسيته ....

مهنته .... محل الإقامة ....

(طرف ثاني مشترى)

أقر المتعاقدان بأهليتهما للتعاقد والتصرف واتفقا على مايأتى :

البنـــــد الأول

باع وأسقط وتنازل بكافة الضمانات القانونية والفعلية الطرف الأول الى الطرف الثانى .... بصفته مشتريا الشقة رقم (........................) فى العقار رقم (........................)المبنى حدودهما وأوصافهما بالجدولين الموضحين بعد.

جدول (أ) عن العقار

جدول (ب) عن الشقة (أو الطابق)

ويشمل البيع حصة قدرها .... سهم (هى نسبة الشقة ، أو الطابق ، فى أرض العقار وأجزاء البناء المعدة للإستعمال المشترك والجدران الرئيسية والمداخل والممرات الفنية والأسطح والمصاعد وما إلى ذلك .

البنـــــد الثـــانى

تم هذا البيع بثمن إجمالى قدرة .... جنيها (فقط لا غير) دفع منه مبلغ........................ والباقى ....بمجلس العقد وأمام موثق

---

(١) يلزم فى العقد الرسمى أن .... يبدأ بالديباجة كالآتى :

إنه فى يوم الموافق / / ١٩ (........................) .

والمـوافق / / ١٤هـ (........................)

بمكتب توثيق .... الساعة ....

أمامنا نحن ....موثق العقود الرسمية بالمكتب المذكور

قد حضر

يد الطرف الثانى .... إلى الطرف الأول .... ويعتبر التوقيع على هذا العقد مخالصة نهائية بالثمن تبرأ بذمة المشترى .

أوينص بخلاف ذلك على النحو التالى :

تم هذا البيع بثمن أجمالى مقدارة .... جنيها .... مليما دفع منه خارج هذا العقد مبلغ .... جنيها .... مليما والباقى ....جنيها .... مليماً دفع نقداً وعدا بمجلس هذا العقد وبحضور الشاهدين من يد المشترى إلى يد البائع ويعتبر التوقيع على هذا العقد مخالصة نهائية بدفع الثمن تبرأ به ذمة المشترى .

البنـــــد الثالث

يقر البائع بأن الشقة (أو الطابق) قد آلت إليه ملكيته كما آلت إلى ملكية ملحقاتها بطريق .... بموجب ....

البنـــــد الرابـــــع

يقر البائع بأن العين محل عقد البيع خالية من كافة الرهون الإمتيازات والإختصاصات والقيود الأخرى .

(إذا وجد حقاً مثقل به العقار يذكر ....)

كما يقر البائع بأن البيع خال من الوقف والحكر وأنه حائز للمبيع وملحقاته حيازة هادئة مستقرة ظاهرة غير خفية ولا نزاع حولها .

البنـــــدالخــــامس

يقر المشترى بأنه عاين المبيع له بموجب هذا العقد ، المعاينة الكاملة التامة النافية لكل جهالة وأنه بحالتها التى عليها ، وأصبح من حقة وحدة الإنتفاع به بسائر أوجة الإنتفاع المقرره له شرعاً وقانوناً .

البند السادس

بمجرد التوقيع على هذا العقد يصبح الطرف الثانى بصفته مشترياً للعقار المبيع مالكاً له ويقوم بإستلامة وتحصيل إيجارة ، وعليه دفع العوائد والضرائب المفروضة ويعترف بإستلامة كافة المستندات المتعلقة بالشقة (أو الطابق) المبيعة) .

البنــد السابع

العقـار وارد في تكليف .... والشـقـة المبـيعـة واردة في تكليف .... حـسـب مكلفـة العـوايد الصـادرة من .... تحـت رقم .... فى .... عن المدة من .... الى ....

البنــد الثامن

مصروفات العقد ورسوم شهرة وكافة الرسوم الأخرى تقع على عاتق الطرف الثاني وحدة .

الطرف الأول	الطرف الثانى
الاسم /	الاسم /
التوقيع/	التوقيع /

بنــد ٢٩٤ مكرر ب صيغة عقد بيع لعقار مبنى أو أرض فضاء :

كـائن في .... قسم .... مـحـافظة .... والمبين الحدود والمعالم بالجدول الموضح بعد :

(وصف العقار)

ملحوظة : إذا كان التعامل عقاراً مبيناً تذكر طوابقة وأدوارة .

أنـه في يوم .... الموافق / / ١٩

بين الموقعين أدناه :

أولاً : السيد / .... دیانة .... جنسية .... مهنة ...... محل الأقامة .... (طرف أول بائع)

ثانياً : السيد / .... ديانة .... جنسية .... مهنة .... محل الأقامة .... (طرف ثانى مشترى) قد أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد والتصرف وإتفقا على مايأتى:

البنــــــد الأول

باع الطرف الأول   الى الطرف الثانى   بصفته مشتريا للعقار المبيع الموضح الحدود والمعالم بالجدول المبين سالف البيان والبالغ مسطحها (كذا)(سواء أرض فضاء أو عقار مبنى وإذا كان حصته شائعة يذكر مقداره بالقراريط والسهم ويذكر الآتى . مشاعا فى كامل أرض وبناء العقار الموضح سلفاً) فقط لا غير.

البنــــــد الثانـى

تم هذا البيع برضا وقبول الطرفين بثمن إجمالى مقداره   مدفوع جميعة بالكامل من يد مال المشترى وإستلم البائع حقه من الثمن كاملا عند التوقيع على هذا العقد.

ملحوظة : (١) إذا أتفق على تجزئة مقابل الصفقة فيذكر الآتى :

دفع منه مبلغ   مليم   جنيه   مليما من يد ومال المشترى وأما باقى الثمن وقدره   جنيها   مليماً فيتعهد بدفعة الطرف الثانى المشترى عند التوقيع على العقد يوم   بمكتب / مأمورية الشهر العقارى بـ

ويعتبر توقيع الطرف الثانى على العقد مخالصة نهائية وتامة بكامل الثمن الإجمالى المذكور أعلاه .

(٢) إذا اتفق على عدم دفع باقى الثمن عند توقيع العقد النهائى أمام موثق العقود فيذكر الآتى :

ويحتفظ البائع بحق الإمتياز المقرر له وفق القانون

عن باقى الثمن ويحق له إجراء القيد اللازم لحفظ هذا الحق بمصروفات على على عاتق المشترى .

البنــــد الثــالث

الت ملكية العقار (وما يشملة من مبانى إذا كان البيع عقارا مبنيا) الى الطرف الأول البائع بموجب العقد المشهر رقم   فى   لسنة   صادر من مكتب الشهر العقارى

البنـــــد الرابـــع

العقد المبيع وارد فى تكليف بائع بموجب الكشوف الرسمية الصادرة من إذن رقم   فى / /   والمبين بها الضريبة السنوية ومقدارها

ملحوظة إذا كان المبيع أرض فضاء ـ فلا يكتب هذا البند

البنـــــد الخــامس

يقر البائع بأن العقار المباع (إذا كان العقار مبنيا يدكر الآتى)

(والمبانى المقامة عليه) بهذ العقد خالى من كافة لرهون والإمتيازات

والإختصاصات وسائر الحقوق العينية وغيرها من القيود .

البنـــد الســـادس

يقر المشترى بأنه عاين العقار المباع له بموجب هذا العقد ، المعاينة التامة النافية للجهالة وأنه قبلة بحالته التى عليه وأصبح من حقه وحده الإنتفاع به بسائر اوجه الإنتفاع المقررة له شرعيا وقانونا .

البنـــد الســـابـــع

فى حالة إمتناع أحد الطرفين عن التوقيع على عقد البيع النهائى فى الميعاد المحدد فى البند الثانى ، يلزم بأن يدفع للطرف الآخر (، جنيها مليماً) كتعويض متفق عليه من الآن ، وهذا التعويض لا رقابه للقضاء عليه ، مع عدم الإخلال بحق كل من المتعاقدين فى رفع دعوى صحة ونفاذ عقد البيع على الطرف الآخر الممتنع أو المخل بالتزاماته مع تحميله مصروفات الدعوى وأتعابها فضلا عن التعويض .

البنـــد الثـــامن

فى حالة وفاة أحد المتعاقدين قبل التوقيع النهائى يحق للطرف الآخر إذا شاء إعتبارا العقد مفسوخا وإعتبارة كأن لم يكن ويرد ما دفع من الثمن إلى المشترى ولا يجوز الرجوع بالمصروفات التى تكون قد صرفت حتى هذا التاريخ على أى من الطرفين .

البنـــد التـــاســـع

سداد الرسوم والمصروفات ونفقات الإجراءات اللازمة ، ورسوم شهر العقد النهائى أو المحرر الموثق - تقع على عاتق المشترى ودون أن يرجع بها على البائع بشئ .

البنـــد العـــاشـــر

يقر كل من المتعاقدين بإتخاذة محلا مختارا له بعنوان المذكور بهذا العقد وكل إعلان يرسل له يعتبر صحيحاً .

يقر المتعاقدان أيضا بأن كل نزاع بخصوص تنفيذ هذا العقد وسدادة وشروطة وغير ذلك يكون من إختصاص المحكمة الواقع فى دائرتها العقار المبيع .

البنـــد الحـادى العـــاشـــر

تحرر هذا العقد من نسختين موقع عليها من المتعاقدين ، ويحتفظ كل منها بنسخة للعمل بموجبها عند الأقتضاء

الطرف الأول	الطرف الثانى

(١) إذا كانت الملكية بعقود مشهرة تذكر على النحو سالف الذكر .

(٢) إذا كانت الملكية بوضع اليد بالنسبة للمبانى حيث أن (الأرض الفضاء) لا يجوز إسناد الملكية فيها لوضع اليد ، تذكر الملكفات وأرقامها وتاريخها وإسم الشخص الوارد التكليف باسمة .

الجـــزء الثــانى

الحـقـــوق

أ) شخصـــى

ب) عينى وهذا الاخير ينقسم قسمان :

١ ـ اصلى ٢ـ تبعى

الباب الأول

الحق الشخصي

بند ٢٩٥ : تعريفة

هو التزام بعمل أو أمتناع عن عمل أو إعطاء

بند ٢٩٦ خصائصة :

١ ـ لا يتوارث عدا حق المؤلف المعنوى .

٢ ـ يسقط بالتقادم المسقط .

٣ ـ لا يجوز النزول عنه .

٤ ـ لا يقوم بمال .

٥ ـ حق (نسبى) فى مواجهة شخص المدين ، و (مطلق) فى مواجهة الكافة بالزام الجميع بإحترامة وعدم الإعتداء عليه .

بند ٢٩٧ أسبابة الواجبة الشهر طبقا م ١١ ق ١١٤ /١٩٤٦ :

١ ـ **الايجار** إذا زادت مدته عن ٩ سنوات (م٥٧٣/ ١ مدنى) و(م١١ق١١٤/١٩٤٦).

ويترتب على الشهرأن يصبح عقد الإيجار سارياً فى مواجهة الغير المدة المحددة به ، فاذا ما قام المستأجر بتسجيل عقد إيجارة بعد مرور ٩ سنوات وكانت مدة الإيجار محدده فيه بعشرون سنة مثلا ، ثم حدث أن قام المؤجر ببيع الشقة لمشترى آخر قام بتسجيل عقد البيع بعد تسجيل عقد الإيجار ، فإن عقد إيجار المستأجر يسرى فى مواجهة المشترى من المالك المؤجر ، لمدة ١١ سنة ويلاحظ أن التسجيل يتضمن فى نفس الوقت إثبات تاريخ عقد الإيجار .

حكم المستأجر الذى تقل مدة عقد إيجارة عن ٩ سنوات :

ج) يجوز له إثبات تاريخة طبقاً لنص م ٢٤ق ١٩٧٧/٤٩ وكذا الحال فى ظل قانون الإيجار الجديد رقم ١٩٩٦/٤ .

وأهمية ذلك : تظهر فى المفاضلة بين عدة مستأجرين لشقة واحدة وبخصوص هذا الموضوع أو الحالة فقد نصت م ١/١٧٣ مدنى على :

اذا تعدد المستأجرون لعين واحدة ، فضل من سبق منهم إلى وضع يده دون غش ، فإذا كان مستأجر عقار قد سجل عقده ، وهو (حسن النية) قبل أن يضع مستأجر آخر يده على العين المؤجرة أو قبل أن يتجدد عقد إيجاره فإنه هو الذى يفضل .

موقف الشريعة الأسلامية من حكم إيجار المستأجر الاصلى العين المؤجرة له من الباطن لآخر (١)

(أ) **ذهب جمهور الفقهاء** الى (جواز) هذا الإيجار بشروط هى :

١ - أن يكون خلال مدة العقد .

٢ - أن يكون الايجار لمزاولة نفس الغرض أو النشاط بغض النظر عن أجرة المثل أو بأجرة أزيد .

٣ - أن يكون المستأجر الاصلى قد أوكلنا عليه ناحية صاحب العين .

(ب) **وذهب بعض فقهاء المذهب الحنبلى** إلى (منع ذلك) (لنهى) الرسول (صلى الله عليه وسلم) عن (ربح مالم يضمن) **ونميل إلى** الرأى الأول مادام لم يترتب عليه ضرر للمؤجر وما دام لم ينص فى العقد على المنع من التأجير من الباطن .

---

(١) انظر جريدة اللواء الإسلامى القاهرية ص ٦ الصادرة بتاريخ الأربعاء ١٩٩٦/٤/٣ وفتوى فى هذا الموضوع لفضيلة المرحوم الشيخ/جاد الحق على جاد الحق أمام الجامع الأزهر السابق .

٢ ـ السندات التى ترد على (منفعة) العين م ١١ق ١٩٤٦/١١٤ : وهى

(أ) قسمة المهايأة المكانية : اذا دامت ١٥ سنة فتنقلب نهائية يجوز تسجيلها كالقسمة الرضائية (م ٨٤٦ مدنى)

ب) عقد العارية العقارى اذا زادت مدته على ٩ سنوات (م ٦٣٥ مدنى) .

ج) اعسار المدين اذا كانت أمواله لا تكفى لسداد ديونه المستحقة الآداء فتسجل صحيفة دعوى الاعسار ثم ويؤشر هامشياً على هامش عريضة الدعوى المسجلة بمنطوق حكم الاعسار النهائى أو الغائة ، وذلك فى سجل خاص يرتب حسب أسماء المعسرين ، بقلم كتاب المحكمة ، (م ٢٤٩ ، ٢٥٣ مدنى)

د) المخالصات [1] والحوالات بأكثر من أجرة ٣سنوات مقدماً : م ١١ق ١١٤ لسنة ١٩٤٦ .

وقد اذاعت مصلحة الشهر العقارى المنشور الفنى ١٩٧٨/٣ ومضمونة يجب تضمين المحررات التى تتناول التنازل عن الايجار (ذكره المدة المتنازل عنها) على وجه التحديد ـ ومراعاة تنفيذ ذلك بتطبيق نص م ١١ ق ١٩٤٦/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر العقارى والتى تنص على وجوب تسجيل الايجارات والسندات التى ترد على (منفعة) العقارات اذا زادت مدتها على (٩ سنوات) والمخالصات والحوالات (بأكثر من أجرة ٣ سنوات مقدماً) .

مع ملاحظة عدم جواز اثبات تاريخها اذا زادت عن المدد المشار اليها طبقا للمواد ١١, ١٢، ق ١٩٤٦/١١٤ سالف الأشارة والمضافة بالقانون ١٩٥٧/٨٢ .

---

(١) طعن مدنى رقم ٤٢/١٤١ ق جلسة ١٩٧٧/٢/٢٩ : مخالصات الاجرة عن مدة تزيد على ٣ سنوات وجوب (تسجيلها) لنفاذها فى حق الغير ـ م ١١ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر العقارلعدم جواز تمسك ادارة الأموال التى آلت الى الدولة بهذا النص قبل المستأجر من المالك السابق .

بنـــــد ٢٩٨ أوجة الخلاف بين الحق الشخصي والحق العيني

الحق الشخصي (حق الدائنية)	الحق العينى
١ ـ هو التزام بعمل أو أمتناع عن عمل يقوم به المدين .	١ ـ هو سلطة لشخص على شئ معين بالذات .
٢ ـ مؤقت يسقط بالتقادم المسقط ١٥ سنة بعدم الاستعمال	٢ ـ حق الملكية حق (دائم مؤبد) لايسقط بعدم الأستعمال ، اما حق الأنتفاع (فمؤقت) ويسقط بوفاة المنتفع م ٩٢٣ مدنى ، وحق الحكر يسقط بمعنى ٦٠ سنة (م ٩٩٩ مدنى) وحق الأرتفاق يسقط بمضى ١٥ سنة لعدم الاستعمال أو ٣٣ سنة اذا كان مفرز لمصلحة عين موقوفونه م١٠٢٧ مدنى
٤ ـ حق الايجار لا يتملك بالحيازة بالتقادم الطويل ١٥ سنة (طعن ٢٠/٥٦ق جلسة ١٩٩٣/٤/١١) لأنه مؤقت (م٥٥٨ مدنى وبمقدار العمل المؤقت (م٧٨ مدنى).	٥ ـ حق الملكية للعقار يجوز تملكة بوضع اليد (الحيازة) الهادئة المستفرة مدة ١٥ سنة بالتقادم الطويل الكسب للملكية .
٥ – لا يتوارث عدا حق المؤلف المعنوى .	٥ ـ يتوارث .
٦ ـ قد يكون حق (نسبى) فى مواجهة المدين أو (مطلق) فى مواجهة الكافة يلتزم فيه الجميع بأحترام حق الفرد وعدم الاعتداء عليه .	٦ ـ حق (مطلق) يحتج به على الكافة .
٧ ـ (غير وارد) على سبيل الحصر لتعدد النشاط.	٧ ـ وارد على سبيل الحصر .
٨ ـ يرد على الأشياء (المثلية) وهلاكة لا يجعل تنفيذ الالتزام مستحيلا لوجود (بدائل) من نفس النوع تسمح بالأختيار .	٨ ـ يرد على الأشياء (القيمه) وهلاكة يجعل تنفيذ الالتزام مستحيلا فينقضى لعدم وجود بديل يسمح (بالاختيار) .
	٩ ـ التصرف فيه يرتب ضمان الاستحقاق (طعن ١٠/١ق جلسة ١٩٣١/١٢/١٠) .
١٠ ـ (لا تعطى) صاحبها حقى التتبع والتقدم .	١٠ ـ تمنح لصاحبها حق التتبع والتقدم ، ورفع دعاوى بشأنها .
١١ النزول عـدة لا أثر له الا ذا قـبلة الطرف الآخر .	١١ ـ يجوز النزول عنه (بالارادة المنفردة) .
١٢ لا يستطيع صاحبة مباشرة حقة الا بواسطة المدين .	١٢ ـ يستطيع صاحب الأنتفاع بة دون واسطة .

بنـــد ٢٩٩ : **يجب تسجيل الرابطة الايجارية المحددة بمدة ٩ سنوات فى (عقد الايجار) حتى ينفذ الايجار فى حق الغير مكتسب الملكية أو الانتفاع أو الدائن الذى يسجل تنبية نزع الملكية ، فى مواجهة الراسى عليه المزاد - ولكن متى يبدأ حساب مدة الـ ٩ سنوات (هل من وقت ابرام الايجار أو بدء الانتفاع أو كسب الغير حقه ؟**

والجواب : اختلفت الآراء والراجح طبقا لنص م ١١ مرافعات (من تاريخ كسب الغير حقة) ، فاذا لم يسجل المستأجر عقد ايجاره يكون ما زاد عن ٩ سنوات غير نافذ فى حق الغير من مدة الايجار اذا ما بادر ذلك الغير الى تسجيل(عقد شراءه) قبل تسجيل المستأجر لعقد ايجاره .

ولكن يلاحظ أن اشتراط تسجيل عقد الايجار الذى تزيد مدته عن ٩ سنوات لسريانه فى حق الغير فيما زاد عن مدة الـ ٩ سنوات يصطدم بأحكام الامتداد القانونى للايجار ، فايجار الأماكن يكون نافذ فى حق الغير دون حاجة لتسجيلة ولو نص فى عقد الايجار على مدة تزيد عن ٩ سنوت ، بل أنه ملزم للخلف الخاص (المشترى) ولو لم يكن له (تاريخ ثابت) سابق على انتقال الملكية للمشترى .

غير أن القانون الجديد لايجار الاماكن رقم ٤/١٩٩٦ والذى يطبق بأثر فورى من وقت صدورة فى ١٩٩٦/٢/١ والذى يجعل القانون المدنى الذى نص على تحديد مدة العقد لا تزيد عن ثلاثون سنة أو مدة حياة المستأجر ينتهى بعدها عقد الايجار يوجب أثبات تاريخ عقد الايجار كى ينفذ فى حق مشترى العقار تفاديا من لجوءه لاستصدار حكم بالاخلاء فإذا زادت المدة عن تسع سنوات يلزم تسجيل المنفعة بتقديم طلب تسجيل لمأمورية الشهر العقارى المختصة .

الباب الثانى

الحقوق العينية

بند ٣٠٠ نوعان :

(١) أصلية

(٢) تبعية

أولا : الحقوق العينية الأصلية .

بند ٣٠١ : تمهيد: نقل الملكية فى السجل الشخصى بطريق (التسجيل) وفى السجل العينى بطريق (القيد)

أحالت م ٩٣٤ مدنى بالنسبة لنقل الملكية فى العقار لحق عينى (أصلى) إلى ق ١١٤/١٩٤٦ معدل بالقانون رقم ٢٥/١٩٧٦ الخاص بتنظيم الشهر العقارى حيث تنص المواد ٩ ، ١٠ (منه) على وجوب (التسجيل) كشرط لنقل الملكية فى العقار ، هذا بالنسبة (للسجل الشخصى) وبالنسبة (للسجل العينى) فقد نصت المواد ٢٦ ، ٢٧ ، ٢٩ ق ١٤٢ / ١٩٦٤ بإصدار السجل العينى على وجوب (القيد) كشرط لنقل الملكية فى العقار .

وتشمل الحقوق العينية الأصلية الحقوق الآتية وهى (حق الملكية وحقوق متفرعه عنه سنتكلم عنها بالتفصيل فيما يلى :

بند ٣٠٢ : حق الملكية : بمعناة الواسع العام وقد يكون :

أ)(تاماً): أى شاملا لعنصر به (الرقبة والمنفعة) .

أو ب) (ناقصاً) : أى قاصر على أحد عنصرية (إما رقبة أو منفعة) وقد نص عليه فى(م ٨٠٢ مدنى) .

بند ٣٠٣ سلطات حق الملكية: يخول حق الملكية ثلاث سلطات (م٨٠٢ مدنى):

١ - إستعمال (سكنى) .

٢ - إستغلال (إنتفاع) .

٣ - تصرف قانونى [1] .

---

(١) التصرف القانونى : قد يكون بارادتين متقابلتين (كالبيع والهبة والبدل والشركة) أو بموجب إرادة منفردة (كالوصية والوقف) وهو بذلك أعم من العقد الذى يتطلب إرادتين متقابلتين .

ويلاحظ أن الأول لا يخول لصاحبة حق الاستغلال وأنه قاصر على المستفيد فلا يجوز النزول عنه إلا بشرط صريح كما يجوز الحجز عليه من الدائنين فما لايجوز بيعه لا يجوز الحجز عليه كما أنه ينقضى بوفاة المنتفع .

بنـــــد ٣٠٤ أسباب كسبة : يكسب بأحد أسباب (سبعة) وأضاف قانون المرافعات ومحكمة النقض سبب ثامن :

١ - العقد (بيع - هبة - بدل) (م٩٣٢مدنى)

٢ - الإلتصاق م ١/٩٢٢ ، ٢/٨٠٣ مدنى .

٣ - الوصية م ٩١٥ مدنى ، م١ق ١٩٤٦/٧١ الخاص بالوصية .

٤ - الميراث م ٨٧٥ مدنى ، م١، ٢ ق ١٩٤٣/٧٧ الخاص بالميراث .

٥ - الشفعة م ٩٣٥ مدنى .

٦ - الإستيلاء م ٨٧٠ مدنى .

٧ - الحيازة بوضع اليد بالتقادم الطويل المكسب للملكية (١٥ سنة) م ٩٦٨ مدنى .

٨ - حكم إيقاع بيع جبرى (مرسى المزاد) م ٢/٤٤٧ مرافعات (طعن مدنى ١٠٠٧٧/ ٤٧ ق جلسة ١٩٨٠/٦/٢٦) .

بنـــــد ٣٠٥ خصائصة :

١ - مطلق (أى حر فى استعماله والتصرف فيه) .

٢ - قاصر على مالكة .

٣ - دائم لا يسقط بالتقادم ولكن اذا كانت الملكية مقترنه بشرط (فاسخ أو واقف) هل تفقد صفتها بتحقق الشرط أو تخلفة ؟

الجواب : أنها لا تفقد صفتها الدائمة بسبب (الأثر الرجعى) للشرط .

بنـــــد ٣٠٦ : حقـوق متفرعـة عن الملكيـة :

١ - حق الارتفاق .

٢ - حق الانتفاع .

٣ - حق الحكر

٤ - حق الاستعمال .　　　　٥ - حق السكنى .

٦ - حق المستحق فى الوقف　　　　٧ - حق المؤلف .

بنـــد ٣٠٧ : الملكية الخاصة وموقف الدستور المصرى الدائم الصادر سنة ١٩٧١ منها :

نصت م ٣٤ من الدستور الدائم على أن (الملكية الخاصة مصونه) ويترتب على ذلك :

١ - عدم جواز فرض الحراسة عليها إلا فى الأحوال المبينة بالقانون .

٢ - عدم جواز نزعها إلا للمنفعة العامة فقط ، ومقابل تعويض عادل وفقا للقانون .

٣ - حق الارث فيها مكفول .

وهذا مـــا أكـــدة حكم مـــحكمـــة النقض فى (الطعن ٦٣١/٤٣ ق جلســة ١٩٧٧/٤/٢٧) .

بنـــد ٣٠٧ مكرراً : القيود على حق الملكية :

(أ) اتفاقية : كحق الارتفاق الذى مصدره العقد ، وشرط المنع من التصرف .

(ب) قانونيـــة : بمراعاة الصالح العام طبقاً م ٨٠٦ مدنى ومثالها : حظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى البور والأراضى الصحراوية المقررة بقوانين الإصلاح الزراعى .

بنـد ٣٠٧ مكرر٢ : الاستيـلاء :

بعد صدور قانون ١٠٠/١٩٦٤ وجعله الاراضى الصحراوية ملك خاص للدولة ، لم يعد يجوز تملك العقار بطريق (الاستيلاء) الذى أصبح قاصر على المنقول (وحدة) والغيت المداة ٣/٨٧٤ مدنى بموجب م ٨٦ق ١٠٠/١٩٦٤ الخاص بأملاك الدولة الخاصة وفيما يلى أحكام النقض بخصوص الاستيلاء .

١ - أن الاراضى الداخلة فى زمام البلاد تخرج عن نطاق الأراضى غير المزروعة التى كان يجوز تملكها بالاستيلاء طبقاً م ٨٧٤ مدنى ، وبالتالى فلا يرد عليها التملك بالاستيلاء سواء كانت وسيلته هى الترخيص من الدولة بالتملك ، أو التعمير (طعن ١٢٧٩/٥٢ق جلسة ١٩٨٦/١/٢٢) .

٢ - استيلاء الحكومة على عقار مملوك لأحد الأفراد جبراً عن (صاحبة) دون اتخاذ الاجراءات المبينه بقانون نزع الملكية للمنفعة العامة بعد بمثابة (غصب) ليس من شأنة نقل ملكية العقار للدولة بل تظل الملكية لصاحب هذا العقار ، ويبقى محتفظ بها رغم هذا الاستيلاء ويكون له الحق فى استرداده مالم يصبح رده مستحيل فيستعاض عن ذلك (بالتعويض النقدى) طبقا القواعد العامة فى (المسئولية المدنية) التى تقضى بأن (التنفيذ العينى) هو الأصل ، فأن استحال عوض عنه (نقداً) . (طعن ٥١٣/٥٨ق جلسة ١٩٩٠/٣/٢٢ ، طعن ٢٠١٧/٥٨ ق جلسة ١٩٩٠/١٠/٢٥) .

حــق الأنتفـــاع

المواد (٩٨٥ ، ٩٣٣ ـ ٩٩٥ مدنى)

(مادة ٢/٤٧٦ تعليمات شهر ، منشور فنى ١٩٩٢/١٤)

مادة ٥٠ ق ٧١/ ١٩٤٦ الخاص بالوصية).

بند ٣٠٨ تعريفة : حق عينى (اصلى) (شخصى) (١) (مؤقت) بحياة المنتفع أو صاحب حق الأنتفاع ولو لم تنقص المدة له ومستقل عن ملك الرقبة - ويرد على المنقول والعقار - ويشهر حق الانتفاع بالعقار بطريق (التسجيل) .

وصاحب حق الأنتفاع يسمى (منتفع) وهذا الحق يخوله سلطة (استعمال) الشئ دون حق (التصرف فيه) والذى يكون قاصرا فقط على صاحب حق الرقبة وحدة والذى يكون له حق انشاء الوصية بالايصاء لغيره طبقا نص م ٢/٩٨٥ ومادة ٥٠ق الوصية رقم ١٩٤٦/٧١ .

وينقضى حق الانتفاع فى (الملكية) (بوفاة المنتفع طبقا م ١/٩٩٣مدنى) ولا ينتقل لورثته ولو كانت المدة المحدد بالعقد لم تنقض بعد ، وانما تنتقل الملكية بالوفاة لصاحب حق الرقبة (بقوة القانون) طبقا م ١/٩٩٣ مدنى ، وأما اذا كانت المنفعة بموجب (عقد ايجار) وليس (عقد ملكية) فتنتقل (المنفعة) الى ورثة (المنتفع المستأجر) حتى (انقضاء المدة المحددة لمورثهم فى العقد) .

ويلاحظ أن حق الانتفاع بالملكية لا ينقضى بوفاة المشترى من صاحب حق الانتفاع الاصلى وانما ينقضى بوفاة هذا الأخير ، وليس لاى منهما حق (الوصية بالمنفعة) التى تقتصر فقط على المالك للعقار ملكية تامة (رقبة ومنفعة) الذى له وحدة حق الايصاء فتجوز له لانها (وصية انشاء للحق) وليس (نقل للحق) . طبقا لنص م ٢/٩٨٥ مدنى وم ٥٠ق ١٩٤٦/٧١ الخاص بالوصية ، أما مشترى حق الانتفاع الذى سجل عقدة فلا يجوز له الايصاء لغيرة لأن حق الانتفاع (مؤقت) بحياته وينتقل بقوة القانون لمالك الرقبة طبقا لنص م ١/٩٩٣ مدنى (م٢/٤٧٦ تعليمات شهر ٩٣، منشور فنى ١٩٩٢/١٤) واللتان اوجبتا الامتناع عن شهر أو توثيق الوصية بحق الانتفاع الصادر من مالك حق الانتفاع وحدة دون ملكية حق الرقبة .

---

(١) ويلاحظ أن الحق الشخصى لا يورث عدا (حق المؤلف المعنوى) .

بنــــــد ٣٠٩ خصائص حق الانتفاع :

(١) لا يورث (م ٩٣٣ /١ مدنى) .

(٢) مستقل عن ملك الرقبة .

(٣) مؤقت بحياة المنتفع وينقضى بوفاته (م ٩٣٣ / ١ مدنى) وتنتقل الملكية بالوفاة لصاحب حق الرقبة بقوة القانون وبناء عليه لا يجوز لصاحب حق الانتفاع الوصية بحق المنفعة لانتهائة بوفاته .

(٤) لا يوجد شيوع بين المنتفع ومالك الرقبة للاستقلال .

بنــــــد ٣١٠ طرق اكتساب حق الانتفاع :

(١) تصرف قانونى(بيع ، وصية ، هبة) .

(٢)عمل مادى (كالشفعة والتقادم) وفى الشريعة الاسلامية(بالاجارة - بالاعارة - بالوقف - بالوصية).

بنــــــد ٣١١ طرق انقضائة :-

(١) الهلاك م ١/٩٩٤ مدنى .

(٢) وفاة المنتفع ٩٣٣ /١ مدنى .

(٣) اتحاد الذمة : بإجتماع صفة الانتفاع وملكية حق الرقبة فى يد شخص واحد بالهبة أو البيع أو بوفاة المنتفع .

(٤) ترك المنتفع لحقة .

(٥) انقضاء الاجل المعين(م ٩٣٣/١ مدنى).

(٦) التقادم الطويل المسقط بعدم الاستعمال (١٥ سنة)(م ٩٩٥ مدنى).

بنــــد ٣١٢ منشور فنى ١٩٦٧/١٧ :-

يجب مراعاة القواعد الاتية :-

أولا : اذا كان التصرف فى المحرر المقدم للشهر قاصرا على بيع حق الرقبة دون حق المنفعة ، فان الرسوم النسبية الواجب تحصيلها هى فى حدود النسب التى أوردها القانون منسوبة الى ثلثى قيمة العقار فقط (م ١٨، ١٩ق ١٩٦٤/٧٠ بشأن رسوم الشهر .

ثانياً : تسرى القاعدة المتقدمة سواء احتفظ البائع فى المحرر بحق المنفعة مدى حياته أو مدة معينة أو لم يحتفظ ، ذلك أن احتفاظ البائع بحق المنفعة لا يشكل موضوعا أو تصرف جديدا يستحق عنه رسم ، اذ أن ملكيته للمنفعة قائمة وبحكم الاصل قبل التصرف فى حق الرقبة واحتفاظه بها فى المحرر (تقرير لواقع) لا يرتب اثر فى نطاق قانون الرسوم .

ثالثا : اذا كان التصرف فى المحرر المقدم للشهر قاصرا على بيع حق المنفعة دون حق الرقبة فإن الرسوم النسبية الواجب تحصيلها فى حدود النسب التى أوردها القانون منسوبة الى ثلث قيمة العقار فقط .

رابعا :حق الانتفاع حق عينى(اصلى) يجب شهره بطريق (التسجيل) سواء أنتقل الى مالك الرقبة بإنتهاء الأجل المتفق عليه أو بوفاة مالكة الاصلى ويتم شهره بتقديم (طلب شهر أيلوله حق إنتفاع)[1] لمأمورية الشهر المختصة ويطلب المستندات الأتية :

(١) سند ملكية مالك الرقبة .

(٢) سند ملكية المنتفع الذى أشترى بموجبة حق الإنتفاع .

(٣) إعلام وراثة (أو شهادة وفاة رسمية كبديل من باب التيسير) بوفاة صاحب الانتفاع (منشور فنى ١٩٩٦/٤) .

(٤) شهادة مشتملات عقارية من البلدية بالوصف الحالى والتمويل الحالى وصافى القيمة الايجارية السنوية للعقار لتقدير الرسم النسبى أو مكلفة من الضرائب العقارية .

(٥) إقرار موثق أومصدق عليه من مالك الرقبة يتضمن بيان بالعقارات التى كانت محملة بهذا الحق وبالسند المرتب له والمنشئ لملكية الرقبة وبالسند المثبت لإنتهاء الأجل .

---

(١) وأنظر المنشور الفنى ١٩٩٦/٤ حيث إكتفى بتقديم (شهادة وفاة رسمية) لإثبات وفاة صاحب حق الإنتفاع ، وأنه لا داعى للمطالبة بتقديم إعلام وراثة عند بحث طلبات أيلولة حق الإنتفاع إلى مالك الرقبة لوفاة صاحب حق الإنتفاع لأنها تنتقل لمالك حق الرقبة بقوة القانون وليس لورثة المنتفع ولأن الامر يتطلب اثبات حالة الوفاة فقط بموجب مستند رسمى مقبول)وتوجد حالة أخرى يكتفى فيها(بشهادة الوفاة) هى التأشير الهامشى بقبول الوصية المشهرة من الموصى له بعد وفاة الموصى مصرا عليها فيطلب كمستند اقرر من الموصى له بقبول الوصية مرفق معه شهادة وفاة تثبت وفاة الموصى لأن ملكية الموصى به تنتقل للموصى له (١) بوفاة الموصى (٢) قبول الموصى له لها لكى تكون لازمة .

خامساً : لا يجوز لمالك الرقبة شهر أى تصرف يصدر منه فى الملكية كاملة وتامة (ورقبة ومنفعة) إلا بعد (شهر إنتقال (أيلولة) حق الإنتفاع اليه وإذا شهر حق الانتفاع وأصبح العقار (رقبة ومنفعة) مملوكا لشخص واحد وأراد التصرف فيه فيجب أسناد ملكية الى :

(١) السند المشهر الذى نقل بمقتضاه حق الرقبة إليه .

(٢) الإقرار المشهر الذى تم به نقل حق الإنتفاع إليه .

وقد أفتى مجلس الدولة بملف ١٢٧/٦/٢٦٤ (١٠٨ عدل) بتاريخ ١٩٥٥/٣/٦ بما يأتى :

١ - أن حق الانتفاع (لا يورث) وأنما ينتهى (بوفاة المنتفع) وبناء عليه لا يعد من عناصر التركة ولا يستحق عنه رسم أيلولة أو ضريبة تركات .

وقد أورد المنشور الفنى ١٤/١٩٩٢ لايجوز لصاحب الإنتفاع أن ينقل نصيبة لغيرة بتصرف قانونى (بيع - هبة - وصية) بعد الوفاة لإنتهاء حقة بالوفاة الذى هو (مؤقت بحياته) وعودته لصاحب حق الرقبة بقوة القانون وعليه طبقا لما ورد بهذا المنشور وبمادة ٢/٤٧٦ تعليمات شهر ٩٣ يمتنع على مكاتب التوثيق وفروعها ومكاتب الشهر ومأمورياته شهر أو توثيق الوصية بحق المنفعة الصادرة من مالك أو صاحب حق الإنتفاع وحدة دون الرقبة (طبقا م ٩٩٥مدنى) .

بنـــد ٣١٣ : التصرف فى حق الانتفاع

ملكية المنتفع لحق الانتفاع تعطى له أولا الحق فى التصرف فيه بجميع انواع التصرفات ماعدا ، الوصية به ، لأن الاخيرة تمليك لما بعد موت ، المنتفع ، وحق الانتفاع ينتهى حتما ، بوفاته ، .

ويلاحظ : أنه اذا اشترط فى عقد بيع المنتفع لغيره عدم التنازل عن حق المنفعة ، فانه لا يجوز الحجز عليه كأثر مترتب على منع التصرف ، والمنع هنا (نسبى) والحجز يجوز فى حاله عدم وجود (تحفظات) .

ويلاحظ : أن النزول عن حق الانتفاع مقيد بالقواعد الآتية :

١ - لاينزل المنتفع عن الثمار فقط ، بل عن حق الانتفاع نفسة على أن يكون ذلك مرتبط بأسباب الانقضاء الخاصة به .

٢ ـ اذا انقضى حق الانتفاع بسبب يتعلق بالمشترى من صاحب حق الانتفاع فانه يعود لصاحب حق الانتفاع وليس إلى مالك الرقبة .

٣ ـ للمنتفع ترتيب حق عينى تبعى على حق الانتفاع (كحق الرهن مثلا) ولكن يلاحظ انه اذا انتهى حق الانتفاع (قبل) تنفيذ الدائن المرتهن عليه ، فان الرهن يزول بزوال محله (وهو عودة حق الانتفاع لمالك الرقبة) .

بنـــد ٣١٤ : مباشرة الدعاوى المتعلقة بحق الانتفاع :

(١) فبأعتبارة (حائز قانونى) لحق الانتفاع يجوز له رفع (دعاوى الحيازة) حتى فى مواجهة مالك الرقبة .

(٢) بناء على السند المنشئ لحقة له حق رفع دعاوى شخصية على مالك الرقبة أو ورثته لتسليمة الشئ الذى رتب عليه حق الانتفاع :

(٣) باعتبارة صاحب حق عينى له حق (تتبع الشئ) المثقل بحقه فى أى يد يكون.

(٤) حقة فى رفع دعاوى القسمة اذا كان حق الانتفاع (شائعا) بينه وبين الغير.

بنـــد ٣١٥ ادارة حق الأنتفاع (أيجار المنفعة) :

للمنتفع حق ايجار الشئ محل الانتفاع (فى حدود) مدة قيام حق الانتفاع بشرط ألا تجاوز فى نفس الوقت حياة المنتفع وبناء على ذلك لا يتقيد المنتفع بمدة (الثلاث سنوات) الواردة (بمادة ٧٠١ مدنى) وهى الحد الاقصى لمدة الايجار ، وذلك لانه ليس (نائبا) عن الغير وانما هو (صاحب حق (أصيل) فى الانتفاع) وله حق جنى المحصول وبيعة وقبض ثمنة ولو انقضى الانتفاع قبل ادراكة طبقا(م ٢/٩٩٣ مدنى)كما أن له حق استيفاء الحقوق التى يكون له حق الانتفاع بها فى مواعيد استحقاقها .

<u>ويلاحظ</u> أن الايجار المبرم من المالك (صاحب حق الرقبة) قبل بدء الانتفاع يسرى فى حق المنتفع بشرطان :

(١) أن يكون الايجار ثابت التاريخ قبل بدء الانتفاع .

(٢) أن يكون خاليا من الغش .

أما الايجار المبرم من المنتفع اثناء مدة الانتفاع ويتوفى خلالها فلا يخرج عن <u>فرضان لا ثالث لهما</u> :

أولاً : تمام الايجار برضاء مالك الرقبة عن طريق (الاقرار أو الأجازة) هنا يبقى العقد فى المدة الباقية بعد وفاة المتنفع بين المستأجر ومالك الرقبة الذى يستعيد الملكية الكاملة للعين بموت المنتفع .

ثانياً : تمام الايجار بدون رضاء مالك الرقبة (باقرارة أو أجازته) ووفاة المنتفع قبل انقضاء المدة . هنا يكون لمالك الرقبة حق اخلاء العين وطرد المستأجر مع مراعاة مواعيد التنبيه والاخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة .

بنـــد ٣١٦ أحكام النقض فى حق الانتفاع :

١ ـ حق الملكية يغاير فى طبيعته وحكمة فى القانون (حق الأنتفاع) فحق الملكية هو جماع الحقوق العينية اذ أن مالك العقار يكون له حق أستعماله وحق استغلاله وحق التصرف فيه . فاذا أنشأ هذا المالك لآخر (حقا بالانتفاع) فأن هذا الحق يجرد الملكية من عنصرى الاستعمال والاستغلال ولا يبقى لها الا العنصر الثالث وهو (حق التصرف) فتصبح الملكية المثقلة بحق الانتفاع هى ملكية الرقبة فيجتمع فى العقار حقان عينيان حق الرقبة للمالك – وحق الانتفاع للمنتفع وحق الانتفاع (موقوت) ينتهى بانتهاء الاجل المعين له – فاذا لم يعين له أجل عد مقرراً لحياه المنتفع ـ وينتهى على أى حال بموت المنتفع وفقا لنص م ٩٩٣/أ مدنى (الطعنان ١٥٩٨/٥٥ ، ١٠٩٣/٥٣ جلسة ١٩٨٧/١٢/٣) .

حـق الارتفـــاق

(المواد ١٠١٥ ـ ١٠٢٩ مدنى)

بنــــد ٣١٧ تعريفة :

م ١٠١٥ مدنى (هو حق يحد من منفعة لفائدة عقار غيره يملكة شخص آخر) ويجوز ترتيب حق الإرتفاق على (مال عام) إذا كان لا يتعارض مع الأستعمال الذى خصص له هذا المال مثل (إقامة كشك إستحمام على شاطىء البحر) أو هو حق عينى (أصلى) (تابع) للعقار ـ غير مستقل عنه وغير قابل للتجزئة .

ويترتب على ذلك :

عدم جواز التصرف فيه أو الحجز عليه مستقلا ويرد على (عقار بالطبيعة) (ممر أرض فضاء) (سواء مبنى أو غير مبنى) حتى ولو كان مملوكا ملكية عامة ويكون مقرر لمصلحة عقار آخر بشرط أن يكون العقاران مملوكان لشخصان مختلفان وليس لشخص واحد لأنه يقيد من سلطات المالك الذى له (الملكية التامة) .

أسباب كسبة :

يتقرر الإرتفاق ويكسب :

(١) عمل قانونى (عقد أو وصية) أو بالميراث (م ١٠١٦/١مدنى)

(٢) التقادم فى الإرتفاقات الظاهرة بما فيها حق المرور (م ١٠١٦/٢ مدنى)

(٣) تخصيص المالك الأصلى فى الإرتفاقات الظاهرة (م ١٠١٧/١مدنى)[١].

بنــــد ٣١٨ خصائصة :

(١) يرد على (عقار بالطبيعة) (ممر أرض فضاء) بالمرور أو المطل أو عدم البناء.

(٢) (تابع) للعقار المرتفق ويترتب على ذلك عدم جواز التصرف فيه أو الحجز عليه مستقلا عن هذا العقار ويلاحظ أنه ينتقل مع (إنتقال ملكية العقار) .

(٣) غير قابل للتجزئة ومرتبط بقائه بدوام العقار المخدوم وينقضى بهلاكة.

(٤) حق دائم ولكنه قابل للتأقيت لأرتباطة ببقاء العقار المخدوم وليس بشخص

---

(١) انظر الحقوق العينية الاصلية د/ محمود جمال الدين ذكى ص ٦٥٥ وص ٦٣٣

أصحاب العقارين مهما تعاقب الملاك وينقضى بهلاك العقارين أو أحدهما .

(٥) فى حالة وفاة المورث لا توزع أنصبتة على الورثة لتبعيته للتركة ويتم التصرف فيه كأحد (ملحقات) العقار المتبوع .

(٦) جواز تملكة (بالتقادم الطويل) (طعن ٥٤/٢٣٣٩ ق جلسة ٨٥/١/٣٠) بشرط أن تكون ظاهرة بما فى ذلك حق المرور (م ٢/١٠١٦مدنى)

(٧) يجوز نقلة الى موضع آخر من العقار ما دام المكان الأخير ميسور .

ويلاحظ أن حق الأرتفاق يرد (عقار بالطبيعة) لمصلحة عقار أخر بشرط أن يكون العقارين مملوكين لشخصين مختلفين ، فإذا كان العقارين مملوكين لشخص واحد فإنه ينقضى (بإتحاد الذمة) بمعنى إجتماع العقارين فى يد مالك واحد [1] طبقاً م ١٠٢٦ مدنى ولا يحصل عنه رسم نسبى فى هذه الحالة [2] .

بنـــــد ٣١٩ شروط شهر انشاؤه : لنشوء الحق فيه فى ظل قانون الأفنية المشتركة رقم ١٩٥٤/٦٥٦ وم ٩ ق ١٩٤٦/١١٤ :

(١) العرض على التنظيم وموافقة الأفنية المشتركة (مطابق للشروط) .

(٢) بيان المقر بانشاؤة - ونوعة (مرور - مطل - بعدم إقامة مبان الخ) .

(٣) بيان تبعية للعقار رقم كذا وأنه مقرر لصالح العقار رقم كذا .

(٤) بيان قيمة لتقدير الرسم النسبى على أساسة (القيمة × (عرض الشارع أو الشياخة) والناتج يضرب × الشريحة بحد أقصى ٦ ٪ وهى صفقة واحدة وتعامل معاملة الأرض الفضاء ، وهى (معفاة) من ضريبة التصرفات العقارية المفروضة على البائع لأنها ليست تصرف .

(٥) ينوه ببند الملاحظات بإخطار القبول ومشروع المحرر بيان ما إذا كان قد تم إنشاء حق الإرتفاق وشهره من عدمة حيث أنه لا يحصل رسم نسبى مرة أخرى إذا ورد فى محرر تالى لاحق كأحد توابع العقار وكان قد سبق شهرة .

بنـــــد ٣٢٠ هل تجوز الهبة فى حق الإرتفاق ؟

الجواب تجوز باعتبارة (تابع للعقار وكأحد ملحقاته) غير مستقل عنه .

(١) انظر الحقوق العينية الاصلية د/ محمود جمال الدين زكى ص ٦٥٥ وص ٦٣٣

(١) انظر المسجل ٢٤٦١ - ١٩٩٦/١٢/١٩ اسكندرية قسم سيدى جابر لسكندرية مأمورية الرمل لصالح الوريث الوحيد السيد / فلان الفلانى .

بند ٣٢١ س / ما الفرق بين حق الإرتفاق والحق الشخصي ؟

(١) حق الأرتفاق يتبع الملكية وينتقل بإنتقالها فهو بذلك (حق دائم) .

أما الحق الشخصي (فموقت) ولا ينتقل بأنتقال الملكية إلا إذا كان من مستلزمات الشئ وكـان الخلف الخـاص (المشـتـرى) على علم به وقت إنتـقـال الشئ اليـه (م١٤٦ مدنى) .

(٢) مالك العقار المرتفق يستطيع التخلص منه إذا تخلى عن عقاره ولا يوجد هذا فى الحق الشخصى .

بنـــــد ٣٢٢ إنقضاء حق الإرتفاق (المواد ١٠٢٦ ـ ١٠٢٩ مدنى) :

(١) الهلاك الكلى لأحد العقارين . (م ١٠٢٦ مدنى)

(٢) النزول عنه .

(٣) فقد منفعته (بانفتاح سبل أخرى للمرور أيسر منه) .

(٤) إتحاد الذمة (بإجتماع العقارين فى يد مالك واحد) .

(٥) عدم الاستعمال بالتقادم المسقط (١٥ سنة أو بـ ٣٣ سنة إذا كان مقرر لمصلحة عين موقوفة (م ١٠٢٧ مدنى) .

(٦) تحقق الشرط الفاسخ وفسخ ملكية صاحب العقار المرتفق به .

(٧) إنقضاء الأجل المعين له .

(٨) إنحباس العقار المقرر عليه حق إرتفاق بالمرور بحيث لا يمكن معه الوصول إلى الطريق العام أما إذا كان مصدر إنقضاءها عمل قانونى (كعقد أو حكم أو إقرار) فيجب شهرة .

حالات لا يلزم فيه إنشاء حق أرتفاق أو شهره :

(١) ملكية العقار (الخادم والمخدوم لشخص واحد) وهومايسمى (بإتحاد الذمة) (م ١٠٢٦ مدنى) التى تؤدى الى انقضاء هذا الحق .

(٢) إذا كـان حق الارتفـاق مـوجـود بالطبـيـعـة والخـرائط وورد بسند الملكيـة (ممر مشترك) وكان موجود قبل صدور قانون الأفنية المشتركة رقم ١٩٥٤/٦٥٦ .

(٣) إذا كان قد سبق شهرة بسند الملكية أو سند السند مادام لم يلغ أو ينتقل لموضع أخر أو إنقضى بسبب من أسباب الإنقضاء .

(٤) (الوقائع المادية أو القانونية) التى يعد إنقضائها (حجة على الكافة) كأنقضاء الأجل وهلاك العقار الكلى) .

بنـــــد ٣٢٢ مكرر صيغة عقد رسمي بأنشاء حق إرتفاق بين عقارين متجاورين

إنه فى يوم .... الموافق .... الساعة بمكتب توثيق ....

أمامنا نحن .... الموثق بالمكتب المذكور بفرع ....

وبحضور كل من

١ ـ .... بطاقة شخصية رقم .... ومقيم ....

٢ ـ .... بطاقة شخصية رقم .... ومقيم ....

وهما الشاهدان الحائزان لجميع الصفات المطلوبة قانونا بإعتبارهما شاهدى عقد

وحضر كل من :

أولاً : .... بن .... بن .... ومهنتة .... مصرى مسلم ومقيم ....

ثانيا : .... بن .... بن .... ومهنتة .... مصرى مسلم ومقيم ....

أقر المتعاقدون بأهليتهم للتصرف وطلبوامنا تحرير العقد الآتى نصه :

١ ـ يقر الطرف الأول بأنه يمتلك العقار الآتى بيانه بطريق........ بموجب............
وأنه ورد فى تكليف .... مكلفة رقم .... سنة

السطح س ط ف أو س متر م	اسم الحوض ورقمة أو اسم الشارع	رقم القطعة أو رقم المالك	الحدود
	الجملة (كتابة) كائنة ناحية أو شارع	مركز أو قسم	مديرية أو محافظة

٢ ـ يقر الطرف الثانى بأنه يمتلك العقار الآتى بيانه بطريق بموجب
وأنه وارد فى تكليف مكلفةرقم سنة

السطح س ط ف أو س متر م	اسم الحوض ورقمة أو اسم الشارع	رقم القطعة أو رقم الملك	الحدود
	الجملة (كتابة) كائنة ناحية أو شارع مركز أو قسم مديرية أو محافظة		

٣ ـ إتفق الطرفان على إنشاء حق إتفاق (مرور أو مطل)للمنفعة المشتركة للعقارين المتجاورين وذلك بترك مساحة من الأرض مسطحها محدود كالآتي:

٤ ـ أخذت مساحة القطعة المذكورة فى البند السابق على جزئين جزء مسطحة .... من العقار الموضح بالبند الأول والملوك للطرف الأول وحدود هذا الجزء كالآتي ....كما أخذ من العقار الموضح بالبند الثانى والمملوك للطرف لثانى الجزء الباقى ومسطحة وحدود كالآتى

٥ ـ تخصص قطعة الأرض الموضحة معالمها وحدودها فى البند الثالث لخدمة العقارين الموضحين بالبندين الأول والثانى كحق إرتفاق (مرور أو مطل) لمنفعتها المشتركة وعلى كل المتعاقدين أو من يحل محلهم المحافظة على حدود هذه القطعة وعدم شغله بما يعطل إستعمالها لما خصصت له وتكون مصروفات صيانتها بالسوية بينهما .

٦ ـ جميع مصروفات هذا العقد على عاتق الطرفين مناصفة فيما بينهما .

وبما ذكر تحرر هذا العقد وصودق عليه منا بعد تلاوته على الحاضرين بمعرفتنا أمام الشاهدين وقد وقع عليه الجميع معنا .

بنـــد ٣٢٢ مكرر ٢ . أحكام النقض في حق الارتفاق :

١ - تحريم اقامة (مطل) مواجه للجار على مسافة (تقل عن متر) (التحريم يوجب الأزالة) ولو لم يتوافر الضرر لأنه (مفترض) (م ١/٨١٩ مدنى) (طعن ٥٢/١٦٥٦ ق جلسة ١٩٨٦/٤/٦) ويلاحظ :

أنه بالنسبة للمطل المنحرف يكون التحريم لمسافة تقل عن نصف متر بشرط الا يكون المطل المتحرف مواجة للطريق العام وإلا زال الحظر (م ٨٢٠ مدنى) كما لا يسرى الحظر على المناور والفتحات التى تعلو قاعدتها أقامة الانسان المعتاة وأعدت لنفاذ النور والهواء دون الاطلال منها على العقار المجاور (طعن ٥٤/٣٣١ق جلسة ١٩٩٠/٣/٨) وجرى العرف على أحتساب القامة المعتادة للانسان ب ١٨٠ سم (طعن١٤٨٩/ ٥٠ق جلسة ١٩٨٣/٥/٣٠) .

ويلاحظ أنها (قيود قانونية) على حق الملكية ولا تزول بعدم الاستعمال ولا يرد عليها التقادم لأنها قيود دائمة ترد على حق الملكية ، وتدوم بدوام هذا الحق (طعن٢٢٠٣/ ٥١ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/١٨) .

٢ - فتح منور لمرور الهواء والضوء (جائز) طبقا م ٨٢١ مدنى بدون مسافة ، لا تجيز للجار طلب سدها باعتبارها منوراً (طعن ٥٠٢/٥٨٣ جلسة ١٩٨٥/٦/١١) .

٣ – دعوى سد المطلات المفتوحة بغير حق على المال الشائع من قبيل الوسائل اللازمة لحفظة التى يملك كل شريك على الشيوع مباشرتها ولو كان ذلك بغير موافقة باقى الشركاء طبقا لنص(م٨٣٠ مدنى)(طعن ٤٧/٦٩٩ ق جلسة ١٩٨١/١/١٥) .

٤ – من المقرر أنه اذا انهدم العقار القديم وأعيد بناؤه فإ حق الاتفاق بالمطل يعود للعقار الجديد (م ١٠٢٨ مدنى) إلا أن هذه العودة يجب أن (تقدر بقدرها)فى أن تتقيد بمضمون الأتفاق الاصلى وطبقا له (طعن ٣٧/٢٨١ ق جلسة ١٩٧٢/٤/٨)

٥ – حق الارتفاق - ماهيته -(انتقاص)من ملكية العقار الخادم (طعن ٤٩/٤٦٣ ق جلسة ١٩٨٢/٦/٩) .

ويلاحظ أن قانون توجية وتنظيم اعمال البناء رقم ١٠٦ /١٩٧٦ وتعديلاته لم يتعرض لذكر مسافة فتح المطلات اكتفاء بما ورد ذكرة بالقانون المدنى المواد ١/٨١٩ مدنى ، ٨٢٠مدنى ويقوم المتضرر بتقديم طلبة لجهة التنظيم بالحى المختص وانتقال مهندس التنظيم للمعاينة ومطابقة الرسومات على الطبيعة فاذا وجد أن المطلات مخالفة للقانون والرسومات حرر محضر بالمخالفة ويقوم الشاكى بطلب صورة رسمية منه لتقديمها للمحكمة للازالة وطلب التعويض عن الضرر الذى لحق به من جراء فتحها .

حـــق الحكـــــر

(م ٩٩٩ ـ ١٠١٤ مـدنى) (ق ١٩٨٢/٤٣) بأنهـاء الأحكـار

على الاعيان الموقوفـة

بنـــــد ٣٢٣ تعريفـة :

هو (عقد ايجار) يرد على (منفعة) (أرض موقوفة) يخوله (اقامة بناء عليها أو استعمـالها للغراس مقابل (دفع أجره المثل) (مع احـتفـاظ الواقف (لحق الرقبة) ، ويسمى المنتفع (محتكرا) .

بنـــــد ٣٢٤ مدة العقد :

(٦٠ سنة) طبقاً(م ٩٩٩ مدنى)[1].

وهو (حق عـينى أصلى) (مـؤقت) مـدته (سـتـون سنة) يرد على ارض مـوقـوفـة ـ بأذن من (المحكمـة الأبتـدائيـة) ولضـرورة أو مـصلحـة تقررها) ويكون بمقتضى (عقد رسمى مشهر بالشهر العقارى) لأنه منشئ لحق عينى على عقار .

وهو حق لا ينقضى (بوفاة المنتفع المحتكر) بل ينتقل لورثته حتى أنتهاء المدة الواردة بالعقد لتكملتها .

ولكونه عقد غير متعلق (بشخص المحتكر) فيجوز التصرف فيه ، وللدائنين التنفيذ عليه .

بنـــــد ٣٢٥ شروطة :

اذا ورد على ارض موقوفة يطلب :

١ ـ اذن القاضى الشرعى بالحكر

٢ ـ اعلام وراثة .

واذا لم يرد على ارض موقوفة يشترط (موافقة الاوقاف على التعامل) .

---

(١) تم انهـاء حق الحكر قانونا فى ١٩٨٢/٦/٢٥ بموجب القانون ١٩٨٢/٤٣ والمنشور بالجريدة الرسمية العدد $\frac{٢٥}{١٩٨٢/٦/٢٤}$ ونشر لائحته التنفيذية بالجريدة الرسمية العدد $\frac{١٣٧}{١٩٨٣/٦/١٣}$ وعمل بها من تاريخ نشرها .

واذا كان التعامل (استبدال حق حكر) (م ٢٦٧ تعليمات شهر ٩٣) :

(١) لا يطلب موافقة الاوقاف (لأن التصرف صادر منها).

(٢) لا يطلب عقد مسجل سند ملكية أو مكلفة (كشف رسمى مستخرج من الضرائب العقارية أو شهادة تمويل من البلدية .

(٣) يراجع دون بحث تمويل أو ملكية (حيث يتولى ذلك (لجنة قضائية) طبقا م ٥ ق ١٩٨٢/٤٣)

أنتهاء حق الحكر بصدور ق ١٩٨٢/٤٣ :

بنــــد ٢٣٦ ق ١٩٨٢/٤٣ : بانهاء حق الحكر (بقوة القانون)

أعتبارا من ١٩٨٢/٦/٢٥ (فنى ١٩٨٣/٣) وهو تاريخ العمل بقانون ١٩٨٢/٤٣.

نص فى القانون المشار اليه على مايلى :

١ - يعتبر الحكر (منتهى بقوة القانون) (بدون تعويض) فى الاعيان الموقوفة الخالية من البناء أو الغراس - وتعتبر الارض الموقوفة (ملك لجهة الاوقاف (م١ق١٩٨٢/٤٣)

٢ - ينتهى حق الحكر على العين الموقوفة المشغولة ببناء أو غراس (بقرار يصدر من وزير الأوقاف) ويختص الواقف مالك الرقبة بـ ٣/٤ ثمن الارض ، والمحتكر المنتفع المستفيد (بباقى الثمن) (م ٢ق ١٩٨٢/٤٣) وللمحتكر طلب استبدال ٣/٤ الارض مقابل (ثمن تقدرة لجنة قضائية مشكله قانونا بشرط (ابداء الرغبة فى الاستبدال خلال (٣٠ يوم) من تاريخ صدور قرار اللجنة فى حالة حضوره ، أومن تاريخ اعلانه به اذا صدر فى غيبته ولصاحب الشأن حق (الطعن) على قرار اللجنة القضائية خلال (٣٠يوم) من صدوره امام (المحكمة الابتدائية الواقع بدائرتها العقار) ويكون الحكم الصادر فيها (نهائيا) غير قابل للطعن فيه بأى طريق واذا تم الطعن فى قرار اللجنة يتم تسوية باقى مستحقات كل من الواقف مالك الرقبة والمحتكر وفقا لما يصدر به الحكم طبقا للقواعد التى وضعها مجلس ادارة هيئة الاوقاف المصرية ، ويتم الاستبدال بالتوقيع على العقد من وزير الاوقاف أو ممثلة) ويشهر العقد (م ٧ م ١٩٨٢/٤٣).

بنـــد ٣٢٧ : انقضاء (حق الحكر) :

١ ـ فسخ العقد .

٢ ـ الهلاك .

٣ ـ اتحاد الذمة .

٤ – انقضاء المدة المحددة له .

٥ ـ نزع الملكية للمنفعة العامة .

٦ ـ بعدم الاستعمال بالتقادم الطويل ١٥ سنة فاذا كان موقوفا ينتهى بعدم استعماله مدة ٣٣ سنة .

٧ ـ صدور قرار ادارى فى الحكر القائم على (وقف خيرى) .

٨ ـ قبل حلول الاجل العينى بالعقد فى حالتين :-

أ ـ موت المحتكر قبل أن ينتهى أو يغرس الا اذا طلب(جميع)الورثة بقاء الحكر .

ب ـ اذا زالت صفة الوقف عن الارض المحكرة الا اذا كان الزوال لسبب رجوع الواقف فى وقفة أو اطالة مدته .

بنـــد ٣٢٨ : أحكام محكمة النقض فى (الحكر) :-

١ ـ طعن ٣٧/١٢٢ ق جلسة ١٩٧٢/٣/٧:حيازة المحتكر للارض المحكرة (حيازة وقتية) لا تكسب الملكية ، أما مايقيمة من مبان عليها ، فملكيته لها كاملة وتامة، وله حق التصرف فيها أو مقترنة بحق الحكر ، وينتقل هذا الحق (لورثته) .

الحقـــوق العينيـــة التبعيـــة

(المواد ارقام ١٨٠ ,١٨١، ١٩٦٧ ـ ٢٠٧ من تعليمات شهر ٩٣)

أحالت م ١٠٥٤ مدنى فيما يتعلق بالقواعد المنتظمة للقيد الى م ٤٥ ق ١٩٤٦/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر العقارى هذا بالنسبة للسجل الشخصى ، وم ٢٩ق ١٩٦٤/١٤٢ الخاص بالسجل العينى.

بنـــــد ٣٢٩ أنشاؤها : بأحد أسباب ثلاثـة هـ

١ ـ تصرف قانونى : (الرهن الرسمى ـ الرهن الحيـازى) .

٢ ـ حكم قضائى : حق الأختصاص .

٣ ـ نص قانونى : حق الامتياز :

بنـــــد ٣٣٠ : طريق شـهـرها : م ١٠٥٣ مـدنى ، م ١٢ق ١٩٤٦/١١٤ الخـاص بتظيم الشهر العقارى (م ٧ تعليمات شهر ٩٣) وجهة القيد: .

تشهر بطريـق (القيد) أمام قسـم المراجـعة الفنية بمكتب الشهر المختص طبقا م ٥ ق١٩٤٦/١١٤ .

م ٢٠٠ تعليمات شهر ٩٣ : المحررات المتضمنه (زيادة الديون) المضمونة برهن حيازى أو رهن تأمينى عقارى تشهر بطريق (القيد) .

بنـــــد ٣٣١ شروط الشهر بطريق (القيد) م ١٨١ تعليمات شهر ١٩٩٣

(١) تقديم (صورة رسمية) من العقد الموثق المنشئ للحق التبعى تحفظ بمكتب الشـهر ، ويعفى من تقديمها فى حـالة حفظ أصل المحـرر الرسمى فى ذات المكتب الذى يجرى فيه العقد للاطلاع عليها ترد بعد شهر المحرر (م١٩٨ تعليمات شهر ٩٣)

(٢)(قائمة قيد موقع عليها من صاحب الشأن دون اشتراط التصديق عليها، ومشتملة على البيانات الآتية : (م١٩٧ تعليمات شهر٩٣)

أ ـ اسم الدائن ولقبة وصناعتة ومحل اقامته .

ب ـ اسم المدين ولقبة وصناعته ومحل اقامته .

ج – تاريخ السند والجهة التى تم أمامهاأو صدر منها .

د ـ مصدر الدين المضمون ومقداره وميعاد استحقاته .

هـ - تحديد العقار تحديدا دقيقاً من حيث رقمة والشارع والناحية والقسم والمحافظة والمسطح والحدود والأطوال .

و - فى حالة رهن الحيازة العقارى يكتفى ببيان خاص بالتكليف والايجار الى الراهن اذا نص عليه فى عقد الرهن الحيازى .

م ١٩٨ تعليمات شهر ٩٣ : تراجع قائمة القيد على أصل المحرر المرتب للحق العينى التبعى أو على صورته الرسمية إذا كان من المحررات الموثقة ثم يؤشر على القائمة بما يفيد (المراجعة) ويجب على قلم المراجعة الفنية بمكتب لشهر إستكمال البيانات الناقصة من واقع المحرر المشار اليه ، ويستثنى من تقديم مستندى العقد وقائمة القيد الخاصة به ، **قيد حق الإختصاص** حيث يتم بشهر عريضة طلب الإختصاص مزيلة بأمر رئيس المحكمة الصادر منها

بنـــــد ٣٣٢ تجديد قيد الرهن :

يكون بتقديم (صورة طبق الاصل) من القائمة السابق قيدها من مكتب الشهر العقارى إلى المأمورية المختصة (لمراجعتها) وفى حالة وجود (نقص ببيانات) قائمة التجديد ، تقوم المأمورية بإستيفائة (بنهاية القائمة) أو (بملحق) يرفق معها ويختم بعد مراجعتها بخاتم (صالح الشهر) ويقدم لمكتب لشهر مزيل (بإقرار) من صاحب الشأن تحت مسئوليته . ولا يشترط التصديق على توقيعه (م ٢٠١ تعليمات شهر٩٣) .

<u>ويمتنع القيد فى أحوال :</u>

١ - أنقضاء الحق .

٢ - تطهير العقار خاصة حالة بيع العقار قضاء وإنقضاء ميعاد زيادة العشر ونظرا لأنها(موقوتة) بميعاد معين قبل سقوط مدة العشر سنوات بشهر على الأقل فانه يجب على مأمورية الشهر أن تؤشر على جميع نسخ الطلب بنوع التعامل وتاريخ إنتهاء الميعاد وكذا بدفتر أسبقية طلب الشهر وإستعجال المكتب الهندسى لسرعة إنجازها طبقا لنص (م٢٧ تعليمات شهر ٩٣) .

بنـــــد ٣٣٣ مدة القيد :

(عشر سنوات) تبدأ من تاريخ شهر قائمة القيد . (م ٤٣ق ١٩٤٦/١١٤) (م٢٠٤ تعليمات شهر ٩٣) .

بنــد ٣٣٤ مدة تجديد القيد : (م ٤٣ق ١٩٤٦/١١٤)

عشر سنوات تبدأ من وقت القيد بدفتر شهر المحررات العرفية والرسمية بقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر ويكون (وجوبى) أثناء إجراءات نزع ملكية العقار (المثقل بحق عينى) طبق م ٤٤ ق١٩٤٦/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر العقارى .

بنــد ٣٣٥ سقوط القيد : (م ٤٣ ق١٩٤٦/١١٤)

يكون (بمرور عشر سنوات) من تاريخ تسجيل القيد دون تجديد؟ إذا كان الدين لم ينقض ويعاد القيد بطلب جديد وأسبقية ومرتبة جديدة من وقت إجرائه برسم جديد.ويعني السقوط عدم نفاذة فى مواجهة الغير ويحق لكل ذى مصلحة التمسك بالسقوط ، وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها (م ٢٠٤ تعليمات شهر ١٩٩٣).

ويلاحظ أنه فى حالة سقوط القيد (بمرور عشر سنوات) واعادة القيد مرة أخرى بعد فوات الميعاد ـ يحصل عند شهره (الرسم النسبى كاملا) عن قيمة الدين الاصلى أو الباقى منه مع الملحقات والفوائد طبق لنص م ٢٣ق ١٩٦٤/٧٠ الخاص برسوم الشهر العقارى .

ويجب مراعاة أن يكون التجديد (قبل) إنقضاء مدة (العشر سنوات) بفترة قصيرة (شهر على الأقل) (منشور فنى ١٩٨٣/١٤).

ولا يشترط : التصديق على توقيع (تجديد) القائمة (م ٢٠١ تعليمات شهر٩٣) كما لا يجوز ـ التجديد فى أحوال :

أ) إنقضاء الحق .

ب) أو تطهير العقار .

ج) أو البيع الجبرى مع إنقضاء ميعاد زيادة العشر (م٤٤ق١٩٤٦/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر العقارى) .

ويراعى فى هذا الصدد مايلى :

(١) أن سقوط القيد لا يعنى سقوط حق الرهن ـ فيجوز للدائن أن يجرى به قيد جديد يأخذ مرتبة من وقت أجراءه وتحسب مدة العشر سنوات بالتقويم الميلادى (طبقا م ٣ مدنى) .

(٢) أن الرهن الرسمى والرهن الحيازى وحق الإمتياز يخضعون لقاعدة

(عدم التجزئة) بمعنى أن وفاء (جزء من الدين) لايطهر) العقار أو العقارات جميعها ، فتظل جميعها (ضامنه) للوفاء بالجزء الباقى من الدين ولكن هذه القاعدة (غير متعلقة بالنظام العام) فيجوز (الإتفاق على خلافها)(طبقا لنص م ١٠٤١ مدنى) .

بنـــد ٣٣٦ محو القيد : (م٤٥ق ١٩٤٦/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر العقارى) (م١٦٠، ٥٨٠، ٥٨٢ تعليمات شهر ٩٣) يتم بطريق (التأشير الهامشى) على (قائمة القيد) فى حالة الرهن فقط وعلى (القائمة والعقد) (١) فى أحوال (عقد بيع رسمى مع حفظ حق الإمتياز للبائع) وعقد إستبدل حكر) الصادر من هيئة الأوقاف المصرية ويتم التأشير (بشطب القيد ومحوه) بناء على طلب من صاحب المصلحة مشفوع بسند المحو أو الشطب يختلف بإختلاف نوع العقد على النحو الآتى :

(١) إقرار عرفى مصدق عليه - حالتى (الرهن الحيازى ، وحق الإمتياز) [م٤٥ق١١٤، ١٩٤٦]

(٢) إقرار رسمى موثق حالتى (الرهن التأمينى وحق الإختصاص) (م٤٥ق ١٩٤٦/١٤٤) .

(٣) أو حكم محكمة نهائى - (م٥٨٠ تعليمات شهر ٩٣) .

بنـــد ٣٣٧ : آثــار المحو (تطهير العقار من الحق أو الحقوق العينية - التبعية) بطريق(التأشير الهامشى) (بطلب) يقدم لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر المختص (طبقا م ٢٢ من اللائحة التنفيذية ق ١٩٤٦/١١٤، يرفق معه (سند التأشير) [المواد ١٠٥٤ مدنى ، م ٣٧ ق ١٩٤٦/١١٤ ، م ٥٦٥ تعليمات شهر ٩٣) .

بنـــد ٣٣٨ الغاء المحو : م ٤٦ ق ١٩٤٦/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر:

م ٨٦ تعليمات شهر ٩٣ : بالغاء المحو يعود للقيد (مرتبته) (الاصلية) بدون (أثر رجعى)بالنسبة للقيود والتسجيلات التى أجريت فى الفترة بين المحو والالغاء ، (وبأثر رجعى) بموجب (حكم نهائى) (انظر الطعن ٥١/٣٧ ق جلسة ١٩٦٤/١/٣١) .

---

(١) يلاحظ أنه إذا لم يتم التأشير على قائمة القيد فى الأحوال التى تشتمل على العقد والقائمة فإن الإمتياز أو الرهن يظل قائما إلى أن يؤشر عليه بالشطب ذلك لأن القائمة هى (محرر مشهر) مثلها فى ذلك مثل أى عقد مسجل وتأخذ رقم شهر مستقل يشهر فى دفتر الشهر والشهادة العقارية وفى إستمارة التغيير بالمساحة والإستمارة ١٥ عقارى .

بنـــد ٣٣٩ : أشتراطات الفوائد في حالة (القروض)

م ٦١٤ تعليمات شهر ٩٣ : (في ٢٠/٧٠، ٥ ٧٨)

يجب على مكاتب الشهر العقارى (ابلاغ) مأموريات الضرائب المختصة ، بملخص المحررات التى تم شهرها ، أو عمل على اساسها (تأشيرات هامشية) اذاكانت تتضمن (شروط أو التزامات بالفوائد واستحقاقها وسدادها) على (نموذج ١٧ عقارى) ، كما يجب ابلاغ (مأمورية الضرائب) بالرهون الحيازية (المقيدة ما تضمن منها شرطا عن الفوائد ومالم يتضمن) .

وعلى قسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر ذكر (عنوان) من له علاقة بهذه الفوائد بكل وضوح وفقا لما جاء بالمحرر تيسير لمصلحة الضرائب فى الاستدلال على مقره ويستوى فى الأخطار عنها المؤسسات العامة والحكومة والافراد لأن الضريبة على الأموال (كمنقول) (عينية) تصيب ذات الايراد) بصرف النظر عن (مالكة) فتخضع هذه الجهات للضريبة (أسوه) بالافراد ويحرر الاخطارمن (صورتين ترسل احداهما لمأمورية الضرائب الواقع بدائرتها العقار. وتحفظ الاخرى بمكتب الشهر المختص .

بنـــد ٣٤٠ طالب القيـــد : م ٤٠ ق ١٩٤٦/١١٤ :

صاحب الشأن أو وكيلة (الدائن المرتهن) :

بنـــد ٣٤١ كيفية قيد الحق العينى التبعى) :

يمر بثلاث مراحل :

(١) مرحلة الطلبات تنتهى (بمقبول للشهر) .

(٢) مرحلة المشروعات تنتهى (بصالح للشهر) .

(٣) مرحلة الاسبقيات بعد سداد الرسوم الشهر وتوثيق العقد أو التصديق على توقيعات اطرافة يقدم (صورة رسمية من قائمة القيد وهى ملخص للعقد الرسمى الموثق) لسكرتارية قسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر ويقيد بدفتر (الاسبقية والحركة) وكذا بدفتر ايصالات الاسبقيات ويعطى صورة منه ثم يسلم للمراجع الفنى المختص للبحث والمراجعة والتأشير عليه (بروجع ويشهر) ثم يقيد بدفتر شهر المحررات العرفية والرسمية [م ١٩٨ تعليمات شهر ٩٣] .

ملحوظة : إذا كان العقد المقدم لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر كمثال (عقد بيع مع حفظ حق لامتياز للبائع) وعمل بحق الامتياز (قائمة قيد) له ، فيجب أن تكون القائمة (تالية ولاحقة) لشهر العقد الاساسى الاصل فى تسلسل القيد بدفتر شهر المحررات العرفية والرسمية ويمتنع اطلاقا شهرها قبل شهر عقد البيع أولا [م١٩٠ تعليمات شهر ٩٣ ، فنى ١٩٥٦/١١ فقرة ٣ ، فنى ١٩٥٩/٣ ، فقرة ١].

بنــــد ٣٤٢ شطب القيد : بطريق (التأشير الهامشى) ويراجع موضوع التأشير الهامشى بهذا الكتاب بند (٢٢)

بنــــد ٣٤٣ انقضاء الحقوق العينية التبعية :

(١) الوفاء أو الابراء .

(٢) اتحاد الذمة .

(٣) البيع الجبرى .

(٤) هلاك العقار .

(٥) التنازل عن الحق .

(٦) نزع الملكية للمنفعة العامة .

(٧) تقادم الحق العينى الاصلى فينقضى (بالتبعية له) الحق العينى التبعى.

(٨) تطهير العقار ، بمحو قيد الرهن الوارد على العقار والمنوه عنه بالعقد (بطريق التأشير الهامشى) على هامش قائمة القيد أو العقد بموجب اقرار عرفى مصدق عليه ، أو رسمى موثق أو حكم محكمة نهائى (حسب سبب انشاؤة) (بالوفاء).

بنــد ٣٤٤ : <u>حالات تطهير العقار من كافة الحقوق العينية التبعية) وهى</u> :

(١) شهر قرار الاستيلاء النهائى (الصادر) من الهيئة العامة للاصلاح الزراعى (منشور فنى ١٦/ ١٩٨٠)

(٢) حكم مرسى المزاد الجبرى (حكم ايقاع البيع النهائى) (م٤٥٠ مرافعات)

(٣) شهر محضر جلسة رسو مزاد ادارى (م٦٧ق٣٠٨/١٩٥٥)

(٤) حكم نهائى بالالغاء أو البطلان ومحو التسجيل واعتباره كأن لم يكن ثم التأشير به هامشيا على هامش العقد المسجل سند ملكية العقار (كمحو الحجز العقارى لتوقيعه بناء على سند تنفيذى غير معلن طبقا (م ٢٨١ مرافعات) أو رهن اشترط فيه تقاضى فوائد على متجمد الفوائد بالمخالفة (لمادة ٢٣٢ مدنى) .

(٥) اقرار تخالص من الدائن بالدين (رسمى كأن أو مصدق عليه) حسب شكل العقد المراد التأشير عليه (الوفاء أو الابراء) .

عقــد الرهـــن

إستقرالرأى فقها وعملا بمكاتب الشهر على أنه (تصرف قانونى) [1]

بسم الله الرحمن الرحيم

(يأيها الذين آمنوا اذا تداينتم بدين الى أجل مسمى فاكتبوه وليكتب بينكم كاتب بالعدل واستشهدوا شهيدين من رجالكم فان لم يكونا رجلين فرجل وأمرآتان ممن ترضون من الشهداء أن تضل احداهما فتذكر أحداهما الأخـــرى) (البقرة٢٨٣)

الرهن (عقد قرض مضمون برهن تأمينى أو حيازى) .

والرهن(لغةً)بمعنى (الاحتباس) لقولة تعالى (كل نفس بماكسبت رهينة) (المدثر٣٨) .

بنـــــد ٣٤٥ مكرراً : أنــواعــه : نوعان هما :

١ ـ تأمينى رسمى موثق .

٢ ـ حيازى مصدق عليه وهو مقابل الدين وينقضى بانقضائه (طبقا م ١٠٨٢ مدنى) .

---

(١) حدثت وقت أن كنت رئيسا لقسم المراجعة الفنية بمكتب مطروح للشهر العقارى عام١٩٨٩ وأثناء بحثى للأسبقية رقم١٢٨ /١٩٨٩ مطروح وكان موضوعها (قائمة قيد رهن رسمى) بخصوص الطلب ٤٠١ بتاريخ ١٩٨٩/٢/٢٦ (قسم برج العرب) وبالأطلاع على سند ملكيتها رقم ١٩٨٨/٤٨ مطروح تبين وجود شرط (بالبند السادس) منه مؤداه (عدم جواز تصرف المشترى بالعقد المسجل سالف الذكر فى الأرض إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة فى خلال ١٠ سنوات من التسجيل أو تسليم الأرض) والتعامل بالأسبقية سالفة الإشارة عن كامل الأرض والمبانى فأوقفت الأسبقية لتقديم موافقة كتابية من هيئة المجتمعات العمرانية على التعامل بإعتباره أن الرهن من التصرفات) وأن العقار لم يمر على تسجيلة سوى (سنة) مشتراه من هيئة المجتمعات العمرانية ولكن المسئولون بالمكتب فى ذلك الوقت إعترضوا على قولى أن الرهن (تصرف) وتمسكت بموقفى لسابق معرفى بذلك من كتب الفقة ومن فتوى سابقة من مكتب إسكندرية للشهر العقارى وقت أن كنت أعمل به فى سنة ١٩٨٨ وتم رفـــع سبب الإيقاف من المسئولين فى ذلك الوقت وشهرت الأسبقية برقم ١٢٤ بتاريخ ١٩٨٩/٦/٢٤ الساعة ١١.٤٠ بعد أن بينت (بشميز الأسبقية) أن الشهر تم بعد رفع سبب الإيقاف وذلك تفاديا للمسئولية .

بنـــــد ٣٤٥ مكرر ٢ : موقف الشريعة الإسلامية من الرهن :

لا تعرف سوى (الرهن الحيازى) واشترطت لتطبيقة :

(١) وجود حالة سفر .

(٢) عدم وجود موثق عقود .

(٣) شهادة رجلين أورجل وأمرتان .

فيعطى القرض مقابل رهن مقبوض لقوله تعالى ﴿ **فان كنتم على سفر ولم تجدوا كاتبا فرهان مقبوضه** ﴾ (البقرة ٢٨٣) .

ولكن ليس معنى ما سبق أن الاسلام لا يعرف الرهن التأمينى الخاص **بالعقار** وأن كانت صورته لم تتضح جليا فى بداية عهدة ـ فقد أوجب عند الأقتراض لأجل ، كتابة الدين لدى (موثق)[1] .

بحضور شاهدان من الرجال أو رجل وأمرآتان ـ ولقولة عليه السلام أن من لم يشهد على الدين غير مجاب الدعوة ﴿ **ثلاثة يدعون الله عز وجل فلا يستجاب لهم** (١) .... (٢) **ورجل كان له عند رجل مال فلم يشهد عليه** ﴾ غير أنه يختلف عن النظام المطبق فى البنوك الآن فى أنه حرم نظام الفائدة (الربا) ﴿ **وأحل الله البيع وحرم الربا** ﴾ (البقرة ٢٧٦) ولقولة تعالى ﴿ **يا أيها الذين آمنوا اتقوا الله وذروا ما بقى من الربا إن كنتم مؤمنين** ﴾ (البقرة ٢٧٦) ﴿ **وأن تبتم فلكم رؤس أموالكم لا تظلمون ولاتظلمون** ﴾ (البقرة ٢٧٩) .

---

(١) وينص القانون الوضعى على (الرسمية) فى كتابة العقد (م ١٠٢١ مدنى) ويلزم فى المدين الراهن أن يكون مالكا للعقار المرهون (م١٠٣٢/٢ مدنى) ولأن عقد القرض المضمون برهن تأمينى من التصرفات فليزم فى المدين (أهلية أداء كاملة) (م١٠٣٢/٢ مدنى) .

موقــف الشــريعــة الإســـلاميــة
من الاقــراض مقــابل فــائدة

أنه (ربا محرم) لأن الربا هو الزيادة على رأس المال وطبقا للقاعدة الفقهية (كل قرض جر نفعا فهو ربا) والربا محرم لقوله تعالى ﴿ وأحل الله البيع وحرم الربا ﴾ (البقرة ٢٧٥) .

ولقوله تعالى ﴿ يأيها الذين آمنوا اتقوا الله وذروا ما بقى من الربا إن كنتم مؤمنين فإن لم تفعلوا فـأذنوابحـرب من الله ورسوله وإن تبـتم فلكم رؤوس أموالكم لا تظلمون ولا تظلمون ﴾ (البقرة ٢٧٨، ٢٧٩) .

<u>أثـــارة :</u>

(١) أن فاعلة مطرود من رحمة الله لقوله عليه السلام (لعن الله آكل الربا وموكله وشاهده وكاتبه) .

(٢) ولا يدخل(الجنة)لقـوله عليـه السـلام (خـمس حق على الله أن لايدخلهم الجنة مدمـن الخمر وآكل الربـا وأكل مال اليتيم ظلماً وعـاق والديــه وفي روايـة (والمنان بما أعطى) وفي رواية (ولا مـؤمن بسـحـر ولا قـاطع رحـم)وفي رواية (نمام) وفي رواية (الديوث والرجلة من النساء) .

(٣) ولا بركة فيه لقوله تعالى ﴿ يمحق الله الربا ﴾ (البقرة ٢٧٦) .

(٤) وآكلة يقوم القيامة(مجنونا) كمن إصابة الشيطان بجنون﴿ الذيـن يأكـلون الربـــا لا يقومون إلا كمـا يقوم الذى يتخبطة الشيطان من المس ﴾ (البقرة ٢٧٥) .

(٥) آكلة إذا لم ينـتـه عنـه مـهـدد(بالحـرب)من الله بعـد وفـاة رسول الله ﷺ لقـوله تعالى ﴿ فإن لم تفعلوا فأذنوا بحرب من الله ورسولة ﴾ (البقرة ٢٧٨) .

ولولا إعـلان البنك عن (فـائدة مـحددة مـقدما) لما أقدم المتـعامل مـعـه على إيداع أمواله بل أن البنك يلتزم معه بتلك النسبة حتى ولو خسر المشروع .

بنـــــد ٣٤٦ هل يجوز الإنتفاع بالشئ المرهون شرعاً ؟

ج / **(لايجوز)** وإلا كـان **(قرضا جر نفعا)** وهـو **(ربا محرم)**<u>ماعدا حالتين</u> :

(١) إذا كان ظهرا يركب ،

(٢) إذا كان ضرعا يشرب أو يحلب .

فثمار الرهن له وعليه مصاريف حفظة وصيانته وبقائة لقوله عليه السلام **«الرهن لمن رهنه له غنمة وعليه غرمة » السند من الشريعة : قوله عليه السلام «الظهر يركب بنفقته إذا كان مرهونا والضرع يشرب بنفقته إذاكان مرهونا وعلى الذى يركب ويحلب نفقته » (وفى راوية ويشرب بدلا من ويحلب) .**

ويرى الاستاذ / على الخفيف أستاذ الشريعة الاسلامية بحقوق القاهرة سابقاً أنه يجوز بإذن (المدين الراهن) وموافقته فإذا كان الإنتفاع شرطا فى ثبوت الدين لا يحل للدائن المرتهن الإنتفاع (لشبهة الربا) [١] .

بنـــد ٣٤٧ هل إذا عجز المدين عن الوفاء فى الميعاد يكون للدائن حق الإستيلاء على الرهن وموقف الشريعة الإسلامية من ذلك ؟

لايجوز للدائن ذلك وإنما للقاضى إجبارة على الوفاء أو بيع الرهن فإن بيع وفضل بعد سداد الدين شئ من الثمن كان للمدين . فإن لم يف الرهن بكل الدين كان المدين ملتزما به وذلك لقوله عليه السلام **(لا يغلق الرهن من صاحبة الذى رهنة له غنمة وعليه غرمة)** [٢] .

---

(١) أحكام المعاملات الشريعة للشيخ على الخيف إستاذ الشريعة الإسلامية بحقوق القاهرة ص ٤٣٨ بند سادسا الانتفاع بالرهن .

(٢) والقانون المدنى وقانون المرافعات على ذلك فلا يجوز (التصرف) فى الشئ المرهون إلا بشروط هى:
١ - (حلول أجل) الدين ثم ٢ - إخطار المدين (بالوفاء وتكليفة بالدفع) وإعطاءة (مهلة) لذلك (بإنذار رسمى على يد محضر) فإن لم يف يعمل (تنبيه نزع الملكية) على يد محضر (ويعلن به المدين) وبتسجيل التنبية يعد العقار (محجوز) فلا يجوز التصرف فيه وإذا حدث وتم التصرف فيه لا ينفذ هذا التصرف فى حق ومواجهه الدائن المرتهن طبقا للمواد ٤٠٤ ، ٤٠٥ مرافعات وذلك لكون الرهن بأعتباره حق عينى تبعى يخول للدائن حق تتبع العقار فى أى يد يكون أما قبل تسجيل التنبية فيجوز للمدين بيع العقار والتصرف فيه مع تضمين مشروع المحرر بند بوجود رهن مسجل مع بيان قيمته -

وهل يبطل الرهن باشتراط المدين عدم بيعة عند حلول الأجل ؟

والجواب أنه (يبطل) لقوله عليه السلام (لا يغلق الرهن) .

<u>إنقضاء الرهن :-</u>

(١) بالوفاء أو الإبراء (م ١٠٨٢ مدنى) .

(٢) تطهير العقار بمحو قيد الرهن (م ١٠٨٣ مدنى) .

(٣) البيع الجبرى بالمزاد العلنى (م١٠٨٤ مدنى) بالإضافة الى جانب سائر الأسباب الأخرى سابقة الأشارة ببند ٣٤٣ من هذا الكتاب .

- والمتحمل بسداده ولا يطهر العقار من هذا الرهن إلا بالوفاء أو الإبراء من الدائن بموجب إقرار رسمى بالتخالص منه يؤشر به هامشيا على قائمة قيد الرهن المسجل. نعود فنقول أنه بعد تسجيل التنبية وإعلانه للمدين تودع (قائمة شروط البيع) ويحدد جلسة ويباع العقار بالمزاد العلنى) بموجب (حكم إيقاع بيع جبرى) وعدم إتباع تلك الأجراءات يوقع الدائن تحت طائلة العقاب ويعد مرتكبا (لجنحة خيانه الأمانه (طبقا م ٣٤١ عقوبات) ذلك أن الرهن طبقا لهذا المادة من (عقود الأمانه) كما يقع (باطلا) كل إتفاق يعطى الدائن الحق عند حلول أجل الدين دون وفاء فى تملك العقار نظير ثمن معلوم أو بيعة (دون إتباع إجراءات البيع الجبرى بالمزاد العلنى) حتى لو تم هذا الإتفاق (بعد) إبرام عقد الرهن (طبقا م ١٠٥٢ مدنى) وبيع الوفاء الذى يخفى رهنا (باطلا مطلقا) طبقا(م٤٦٥مدنى) .

(أ) الرهـن التأميني الرسمـي .

(م ١٠٣٠ ـ ١٠٨٤ مدني) (المواد ١٨٢ ، ١٨٣ تعليمات شهر ٩٣)

بنـــــد ٣٤٨ تعريفـة :

هو حق عيني تبعي يرد على (عقار) دون المنقول ضمانا للوفاء بدين مبلغ القرض يكون له بمقتضاه حق التقدم على الدائنين العاديين التاليين له في المرتبه في استيفاء حقه من ثمن العقار وحق التتبع لذلك العقار في أي يد يكون (م١٠٣٠ مدني).

بنـــد ٣٤٩ (الرسمية) :

شرط لانعقاد عقد الرهن والا كان العقد (باطل) (طبقا م ١٠٣١) وكذا التوكيل الصادر من المدين الراهن بخصوص عقد الرهن يجب أن يكون (رسمياً) بعكس التوكيل الصادر من الدائن المرتهن فيكفي أن يكون عرفيا مصدقاً عليه .

بنـــد ٣٥٠ : الملتزم برسوم ومصاريف تسجيل عقد الرهن :

على عاتق (المدين الراهن) (طبقام ٢/١٠٣١ مدنى) مالم يتفق على خلاف ذلك .

بنـــد ٣٥١ ما يشترط في المدين الراهن :

١ ـ أهليـه أداء كـاملة للمـدين الراهن بإعـتـبـاره تصـرف قـانوني[1] (م٢/١٠٣٢ مدني) (من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر) وتخلف هذا الشرط يجعل التصرف باطل (بطلان مطلق) .

٢ ـ ملكية المدين الراهن للعقار محل الرهن (م٢/١٠٣٢ مدني) .

---

(١) بند ٣٥٢ عقد الرهن من عقود التصرفات للآتي :

(١) أن تقرير حق عيني تبعي على عقار من شأنه أن يقتضي من قيمة العقار بإعتبارة من (عناصر الائتمان) فكأنه (تصرف جزئي في للعقار) .

(٢) أن الرهن بما يخوله للدائن المرتهن من التنفيذ على العقار استيفاء لحقة من ثمنه يؤدى الى (التصرف في أصل الشئ) للمزيد يراجع كتاب التأمينات العينية والشخصية د/ همام محمد محمود ص٢٢٧) .

فتوى مكتب اسكندرية للشهر العقاري باعتبار التصرف رهن :

الرهن تصرف لأنه حق عيني يثقل كاهل العقار ويخول الدائن ميزتي (الأولوية والتتبع) ، (ويظل يد) المدين في الرهن الحيازي في التصرف والاستعمال والاستغلال لانه يشترط فيه (التسليم وحبس العين) لحين استيفاء مبلغ القرض كما أن الرهن الحيازي (ناقل للتكليف) .

بنـــد ٣٥٣ تصرفات الرهون الباطلة :

(١) رهن الأموال المستقبلة (م ١٠٤٣/٢ مدنى)

(٢) بيع الوفاء الذى يستر رهنا (م ٤٦٥ مدنى) .

بنـــد ٣٥٤ عقود الرهن التى تتطلب توقيع محام ودرجته :

إذا كان الرهن أو تعديله صادرا لصالح بنك (قطاع خاص) أو إستثمارى يوقع من محام مقيد على الأقل أمام (محاكم الإستئناف العالى) ويصدق على توقيعه من نقابة المحامين (م٣٤ق ١٧/١٩٨٣ الخاص بالمحاماة) أما عقود الرهن الصادره لصالح حكومة أو بنك قطاع عام فيكتفى بتوقيع الإدارة القانونية بها وختمها فقط دون حاجة لتصديق نقابة المحامين (فنى ١١/٧٤، ١٠/١٩٧٨) (فنى ٣٦/٩٦).

بنـــد ٣٥٥ مزايا الرهن الرسمى :

يخول ميزتى :

١ ـ التقدم (م ١٠٣٠ مدنى)

٢ ـ التتبع (١) فى أى يد يكون (م ١٠٣٠ مدنى) فإذا حل تاريخ الوفاء بالأقساط ولم يف المدين الرهن بالسداد (ينذر) على يد محضر) متضمنا التكليف بالوفاء وإعطاءة(مهلة) فإذا لم يسدد خلالها (يحجز) على العقار ويستصدر حكم بالتنفيذ ويحدد جلسة للبيع (بالمزاد العلنى) لإستيفاء مبلغ القرض (الدين) .

---

(١) وبخصوص هذا الصدد ثار تساءل هل للمدين حق إدارة العقار المرهون رهنا تأمينياً ؟

ج م /١٠٤٣ تجيز بيعه وم١٠٤٤ مدنى تجيز إدارته وتظل الإجازة فى الحالتين سارية إلى حين (تسجيل تنبية نزع الملكية) فيعتبر العقار بتاريخ التسجيل (محجوز) لايجوز التصرف فيه وإن حدث وتم التصرف فيه لاينفذ هذا التصرف فى حق ومواجهة الدائن المرتهن (طبقا للمواد أرقام ٤٠٤ ، ٤٠٥ مرافعات) وذلك لأن الرهن يخول الدائن حق تتبع العقار فى أى يد يكون أما قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية فيجوز للمدين الراهن البيع وعند تحرير مشروع المحرر يضمن بخانة الملاحظات بند أن على العقار رهن مسجل برقم كذا ولا يطهر العقار من هذاالرهن إلا بالوفاء أو الإبراء ويؤشر ذلك بموجب إقرار رسمى موثق ويؤشر به هامشياً بالوفاء والتخالص على هامش قائمة قيد الرهن المسجلة ويذكر رقم ملف التنفيذ (أنظر بنـد ٣٤٧وهامشه)

بنـــــــد ٣٥٦ إجـراءات شـهره :

(١) طلب شهر يسدد رسمة ويعمل له حواله بريدية للمساحة لعمل كشف التحديد المساحى .

(٢) تقديم عقد مسجل سند ملكية المدين الراهن .

(٣) شهادة مشتملات عقارية مبين بها التمويل الحالى والوصف الحالى وصافى القيمة الإيجارية السنوية للعقار .

(٤) إذا لم يكن للعقار (إستمارة تغيير) يطالب (بشهادة عقارية) للتأكد من ملكية المدين الراهن للعقار محل الرهن .

(٥) لا يطلب شهادة تحسين ولا يطلب معاينة نظرية على الطبيعة ـ كما لا يطلب عرض على التنظيم ولو كان عقار التعامل جز من مسطح أكبر .

...... بعد حصول الطلب على (مقبول للشهر) يحرر المشروع على ورق ابيض مسطر ذا هامشين من أصل وصورتان ويقدم للمأمورية للمراجعة والتأشير عليه (بصالح للشهر) ثم يسدد رسومة ، (ويوثق رسمياً) أمام موثق الشهر العقارى ويعطى صورة رسمية (ملخصا للعقد) تسمى (قائمة قيد الرهن) محرره على الورق الأزرق المدموغ وغير مصدق عليها من الاطراف وانما يكتفى بتوقيع عادى من صاحب الشأن عليها ، بعد ذلك : تقدم قائمةقيد الرهن لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر لقيدها بدفتر الحركة والاسبقية ودفتر ايصالات الشهر واعطاؤها رقم اسبقية مرفقا معها (صورة رسمية من العقد الرسمى الموثق)(م ١٨١ تعليمات شهر ٩٣) كشرط لشهر القائمة وتسلم بعد ذلك للعضو الفنى المراجع المختص لمراجعتها والتأشير عليها (بروجع ويشهر) توطئه لقيدها بدفتر شهر المحررات العرفية والرسمية واعطاؤها رقم الشهر والتسجيل ويلاحظ : أنه اذا كان هناك (رهن سابق) على عقار التعامل فانه لا يؤشر على التصرف الحالى ، وكل ما هنالك أنه يعلى بخانة (بند الملاحظات) (م ١٠٤٣ مدنى) مادام أن أجل الدين لم يحل بعد ولم يعمل عنه تكليف بالوفاء والدفع ولم يعمل عنه تنبية نزع ملكية ويسجل لأنه بتسجيل التنبية يعتبر العقار (محجوز) لا يجوز التصرف فيه .

بنـــــد ٣٥٧ : ما يشترط فى العقار المرهون :

(١) أن يصح التعامل فيه .

(٢) جائز بيعة بالمزاد العلنى .

(٣) أن يكون معينا بالذات تعيينا دقيقاً من حيث طبيعته وموقعة ، وأن يرد هذا التعيين فى عقد الرهن أو فى عقد رسمى لاحق ، والا وقع الرهن (باطلا) (م١٠٣٥/٢مدنى) .

بنـــــد ٣٥٨ : هل يلزم (ملكية) المدين الراهن للعقار بموجب عقد مسجل ؟

والجواب (نعم) يلزم ملكية المدين الراهن للعقار محل الرهن [1] ، فاذا كان مالكا للمبانى دون الأرض يلزم عمل اقرار مصدق عليه من صاحب الارض بملكية المدين الراهن للمبانى (طبقا م ١٠٤٣/١مدنى) .

غير أن (م١٠٣٨ مدنى) (ناقضت)المادة السابقة (م١٠٤٣/١ مدنى حيث أجازت لمالك المبانى على أرض الغير (حق رهنها) ويكون للدائن المرتهن استيفاء الدين من (التعويض) الذى يدفعه (مالك الارض) اذا استبقى المبانى أومن ثمن الانقاض إذا هدمت (وقد سارت مصلحة الشهر العقارى على نهج م ١٠٣٨ مدنى ويراجع نص (م ١٨٢ تعليمات شهر ٩٣) **ونرى أنه** يجب تعديل مواد التعليمات لتتفق وحكم م ١٠٤٣/١ مدني, وكذلك لتتفق وحق القرار (المنشور الفنى٩/١٩٩٥) .

بنـــــد ٣٥٩ : مدة القيد (م ٢٠٤ تعليمات شهر ٩٣) :

(عشر سنوات) تبدأ من (تاريخ شهرالقائمة) .

---

(١) انظرالطعون ٢٧٢٦/٦٠ق جلسة ١٩٩٤/١٠/٣٠ ،الطعن ٦٩٢/٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/١١/٩ (لان كان رهن الشئ (حيازة) بمثابة (تصرف فيه) فيجب أن يكون المدين الراهن مالك للشئ المرهون وإلا كان عقد الرهن(قابل للابطال) لورودة على مال مملوك للغير) إلا أن م ١٠٩٨ مدنى تنص على أنه تسرى على الرهن الحيازى احكام م ١٠٣٣ مدنى المتعلقة بالرهن الرسمى التى تنص على أنه اذا كان الراهن غير مالك للعقار المرهون فأن عقد الرهن يصبح (صحيحاً) اذا (اقره وأجازة) المالك الحقيقى ولا يشترط فى الاجازة أن تكون (بورقة رسمية) ويلاحظ أن الاجازة هنا (ذات أثر رجعى) فيعتبر الرهن (صحيحاً) منذ صدوره (المواد ١٠٣٣، ١٠٩٨ مدنى) .

بنـــد ٣٦٠ : تجديد قائمة قيد الرهن (م ٢٠١ تعليمات شهر ٩٣) :

يراعى فى التجديد : أن يكون (قبل) انقضاء مدة (العشر سنوات) بفترة قصيرة (شهر على الأقل) منشور فنى ١٤/١٩٨٣) تجنباً لسقوط القيد أثناء اجراءات طلب التجديد حيث أنه فى هذه الحلة الأخيرة يلزم تقديم طلب جديد بإجراء قيد جديد للحق العينى (م ٢٠٥ تعليمات شهر ٩٣) .

ولا يشترط التصديق على توقيع تجديد القائمة (م ٢٠١ تعليمات شهر٩٣) بل يكفى التوقيع عليها عاديا) من صاحب الشأن ، وتنسخ القائمة (الأصلية) حرفيا على الورق الازرق المدموغ ويذكر أنها تجديد لقائمة قيد الرهن المقيدة بمكتب الشهر العقارى برقم كذا بتاريخ كذا وتقدم بعد حصولها على (صالح للشهر) لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر المختص) .

بنـــد ٣٦١ : أحوال لا يجوز فيها إجراء التجديد :

١ ـ انقضاء الحق أو الوفاء به .

٢ ـ تطهير العقار .

٣ ـ البيع الجبرى مع انقضاء ميعاد زيادة العشر .

بنـــد ٣٦٢ : أجراءات تجديد قائمة قيد الرهن : [م٢٠١ تعليمات شهر ٩٣] :

(١) صورة رسمية من قائمة الرهن المشهرة للتأكد من عدم فوات مدة العشر سنوات المقررة للتقادم المسقط للقيد ، فاذا تبين فوات مدة العشر سنوات ، سقط الحق فى أجراء التجديد ، ولا يكون أمام طالب التجديد من سبيل سوى عمل قيد جديد تكون مرتبته من وقت قيدة ، ولا يطلب (شهادة عقارية) نظرا لوجود (أستمارة التغيير) المعلى عليها التصرفات الواردة على عقار التعامل وانما تطلب فقط فى حالة (فقد استمارة التغيير) للتأكد من أن المدين ما زال مالكاً وأن العقار غير مثقل بحق عينى تبعى . كما لا تطلب (شهادة تمويل) من البلدية أو الضرائب العقارية ولا تبحث ملكية أو تمويل ، ويكتب على ظهر كشف التحديد المساحى بعد مراجعة البحث الهندسى على ظهرة ، وللتأكد من ملكية المدين بعدم التصرف بالبيع أو خلافة • فاذا ظهر تصرف بحق عينى تبعى (كرهن مثلاً) يعلى بخانة الملاحظات بالمقبول وبمشروع المحرر ويكتب على ظهر كشف التحديد المساحى فى حالة خلو البحث

الهندسي ، من التصرفات ، عبارة (روجع والطلب الحالي تجديد للقيد المشهر برقم ــــــــــ ( ) ويعمل بعد حصول الطلب على (مقبول للشهر) (مشروع المحرر) ثم يقدم للمأمورية لقيدة بدفتر المشروعات ويراجع من العضو الفني المختص فإذا تبين وجود نقص ببيانات القائمة تقوم المأمورية باستيفائها بنهاية القائمة أو بملحق ويرفق معها (٢٠١ تعليمات شهر ٩٣) وتؤشر المأمورية بعد المراجعة على مشروع المحرر (بصالح للشهر) .

بنـــد ٣٦٣ رهن الشركاء على الشيوع للعقار :

(أ) يبقى (نافذ) الرهن الصادر من (جميع الملاك) لعقار شائع (م١٠٣٩/١ مدنى) (م١٨٣ تعليمات شهر ٩٣) .

(ب) فاذا رهن أحد الشركاء حصته الشائعة ، أو جزء مفرز من العقار ثم وقع (جزء آخر) من العقار في نصيبة بعد اجراء القسمة ، انتقل الرهن بمرتبته الى هذا القدر بما يعادل القدر المتصرف فيه ويكون تعيين هذا القدر (بأمر على عريضة) . ويقوم الدائن المرتهن (بأجراء قيد جديد) .

يبين فيه المقدار الذى انتقل اليه الرهن خلال (تسعين يوماً) من الوقت الذى يخطره فيه صاحب الشأن بتسجيل القسمة ولا يضر انتقال الرهن على هذا الوجه ، برهن صادر من (جميع الشركاء ولا (بامتياز المتقاسمين) (م١٩٣٩/٢ مدنى) .

بنـــد ٣٦٣ مكرر هل يجوز رهن حق الرهن ؟

والجواب انه بما أن الرهن تصرف وقد أجاز القانون بيعه فيجوز بالتالى رهنه وقت نصت م١٩ق ١١٤ /١٩٤٦ بتنظيم الشهر على (وجوب التأشير برهن الحق المضمون بقيد فى هامش هذا القيد حتى يكون هذا الرهن حجة على الغير .

بنـــد ٣٦٣ مكرر ٢ هل يجوز الاتفاق على بيع العقار عند حلول الاجل ؟

والجواب يقع(باطلاً)مثل هذا الاتفاق طبقاً م١٠٥٢/١ مدنى كما لا يجوز البيع عند حلول الاجل دون الوفاء بدون اتباع الاجراءات القانونيه ولكن يجوز طبقاً م ١٠٥٢/٢ مدنى بعد حلول أجل الدين تنازل المدين للدائن عن عقارة المرهون وفاء لدينه.

بنـــد ٣٦٣ مكررر ٣ هل يجوز لمالك المباني رهنها بدون موافقة مالك الأرض ؟

لا يجوز ذلك الا بتسجيل الاتفاق بينه وبين مالك الارض على بيع الارض له اعمالا (الحق القرار) ثم يقوم بعد ذلك برهن المبانى .

بنـــــد ٣٦٤ صيغة عقد قرض رسمى مضمون برهن تأمينى :

دياجة الصيغة الرسمية حضــــر

وطلب منا الحاضرون إثبات مايأتى :

تمهـــــيد

إسم المدين

مبلغ القرض :

الغرض القرض :

العقار المرهون : موضح الحدود والمعالم بالجدول التالى بعد :

الملكية : آلت الى المدين الراهن بموجب

التكليف : العقار محل الرهن وأرد بإسم حسب مكلفة العوايد

رقم في

وقد رغب الطرف الثانى فى الحصول على قرض وذلك بغرض

من الطرف الأول المقرض الدائن المرتهن بعد الاطلاع على المستندات والأوراق التى تتعلق بالعقار المرهون والغرض من القرض .

البنـــد الأول

يعتبر البند التمهيد السابق جزء لا يتجزء من العقد ومكملاً ومتمماً له .

البنـــد الثـــانى

يقرض موجب هذا العقد الطرف الأول ، الدائن المرتهن ، الطرف الثانى المدين الراهن ، مبلغاً قدره .... جنيها مليماً تسلم اليه بمجلس العقد عند التوقيع على العقد أمام موثق العقود .

ملحوظة :

(١) إذا كان الدائن المرتهن مصرفاً أو هيئة تقدم قروضاً يستبدل النص فيما يتعلق بدفع القروض بالنص الآتى :

« تسلم إليه من خزينة البنك (أو الهيئة) أو من الجهة التى تحددها وذلك بالشروط المتفق عليها » .

ملحوظة :١ ـ تذكر الآلات والمواشى والنخيل والمبانى وكفافة الملحقات التابعة للأرض الزراعية دون استثناء .

٢ ـ الورقة الرسمية لا تقبل الطعن عليها الا بالتزوير بعكس المحرر العرفى أو المصدق عليه .

ويقـرض بموجب هذا العـقـد الطرف الأول ، الدائن المرتهن ، الطرف الثـانى المدين الراهن ، مبلغاً قدره جنيهاً مليماً تسلم وتدفع اليه بعد شهر قائمة هذا الرهن وإستخراج الشهادات العقارية الدالة على خلو العين من كافة الحقوق العينية عند شهر القائمة .

(٣) اذا كان الغرض من القرض تعليه العقار المرهون أو بنائه فإن صرف القرض ودفعة الى الطرف الثانى المدين يتم وفق أنتهاء أو بداية مراحل عمليات البناء وأتمام كافة الأعمال واستحضار المخالصات النهائية من المقاولين بسداد مطلوبهم .

وينص فى نهاية البند الثانى فى هذه الحالة على الآتى :

، كل هذا على أن يكون البناء مطابقاً للرسومات والتصميمات والمواصفات المقدمة من الطرف الثانى والموقعة عليها من الطرف الأول أو التى إعتمدتها الهيئة أو إعتمدها المصرف .

البنـــد الثـــالث

يتعهد الطرف الثانى ،المدين الراهن ، بسداد القرض المشار إليه الى الطرف الأول ، الدائن المرتهن ، دفعة واحد بعد مضى ... سنة ... ...

(أو)

يتعهد الطرف الثانى بسداد لقرض المشار اليه إلى الطرف الأول إلى خزينة المصرف أو الهيئة) على أقساط سنوية لمدة ... سنة بقيمة كل قسط جنيها مليما) .

ويستحق القسط الأول فى التالى لإنتهاء ... سنوات على تاريخ صرف الدفعة الأولى من قيمة القرض وتسرى على مبلغ الدين خلال مدة القرض (فوائد)[1] بسعر ٪ سنويا ابتداء من تاريخ التوقيع على عقد القرض الرسمى تدفع لأمر الدائن المرتهن وإذنه.

البنـــد الرابـــع

تأمينا وضمانا لسداد قيمة القرض من أصول وتعويضات ومصروفات قضائية وكافة الإلتزامات المترتبة على هذا العقد ، ورسوم تجديد قيد الرهن بوجه عام جميع المصروفات اللازمة لتنفيذ التعهدات الناشئة عن هذا العقد ، فان الطرف الثانى يرهن

---

(١) لايجوز أن تزيد الفائدة عن ٧٪ سنويا ولا يجوز تقاضى فوائد على متجمد الفوائد أو رأس المال المقترض طبقا للمواد٢٢٦ ، ٢٣٢ مدنى .

العقار.............والمبين حدوده وأطواله ومسطحة وأوصافة بجدول وصف العقار فى الجزء التمهيدى وذلك لصالح الطرف الأول.............(أو البنك أو الهيئة الدائنه) .

البنـــــد الخـامس

يلتزم الطرف الثانى بتخصيص مبلغ القرض وإستخدامة فى القرض الذى حدده وعينه المدين الراهن وتم صرف على أساسه ، كما يتعهد بالمحافظة على العقار محل الرهن وملحقاته المخصص لها هذا الغرض .

ليظل بحالة جيدة وصالحة للإستعمال وأن يحدد كل ما يتهدم منه ، وذلك فى مدة سريان هذا العقد .

البنـــــد الســـادس

يقر الطرف الثانى بأنه ليس على العقار المرهون المشار اليه أموال أميرية متأخرة أو حقوق إرتفاق أو حقوق تبعية أخرى . فيما عدا .... كما يقر المدين الراهن بأنه حائز للعقار المرهون حيازة ظاهرة غير خفيه وغير متقطعة ودون منـــازعة ولم يسبق له التصرف فيـــه وثابت ذلك من الشهـادة العقارية الصادرة من مكتب ...... برقم .... فى

البنـــــد الســـابـع

إذا ظهر عدم صحة هذه البيانات يعتبر هذا العقد مفسوخاً تلقائيا إذا رأى الطرف الأول ذلك وفى هذه الحالة يصبح الدين قيمة الشئ المرهون واجب الآداء فوراً.

البنـــــد الثـــامن

على الطرف الثانى أو يمتنع عن القيام بأى عمل من شأنه أن ينقص من قيمة العقار أو الأعمال المخصصة لها هذا القرض ، كما يلتزم بعدم القيام بإضافة طبقات أخرى على العقار المرهون أو أجراء أية تعديلات عليه إلا بعد الحصول على موافقة كتابية صريحة من الطرف الأول فإذا خالف المدين الراهن ذلك فإن الدين الناشئ عن هذا العقد يصبح مستحق الأداء فوراً .

وللطرف الأول أن يقوم فى أى وقت شاء بمعاينة العقار المرهون دون معارضة من الطرف الثانى .

البنـــــد التـــاســـع

ملحوظة : إذا كان القرض مقدم الى المدين بغرض إتمام بناء فإن القرض يقدم على دفعات تبعاً لتقدم الأعمال الإنشائية فى العقار المرهون ونصها كالآتى :

يقدم لطرف الأول بصرف القرض للطرف الثانى على دفعات تبعاً لتقدم الأعمل على النحو الآتى :

(أ) دفعة مقدمة قدرها   فى المائة من قيمة القرض وذلك بعد أن يقوم الطرف الثانى بأعمال قيمتها توازى الفرق بين القرض الأجمالى والتكاليف .

(ب) دفعات تقدم حسب تقدم العمل .

(ج) تصرف قيمة القرض بالكامل إذا بلغت قيمة الأعمال المنفذة   فى المائة من إجمالى تكاليفها وفقا لتحديد الطرف الأول .

وللطرف الأول أن يتحقق من تقدم الأعمال وسلامتها قبل صرف الدفعة المستحقة .

البنـــد العـاشـر

للطرف الأول أن يتنازل لأى شخص يختارة عن حقوقه الناشئة عن هذا لعقد وله التنازل عن حق الرهن دون التوقف على رضاء الطرف الثانى .

البنـــد الحادى عشـر

إذا تأخر الطرف الثانى فى أداء أى قسط من الأقساط فى ميعاد إستحقاقه حلت باقى الأقساط .

البنـــد الثانى عشـر

إذا توقف الطرف الثانى عن تنفيذ الأعمل الممنوح القرض من أجلها بعد صرف أيه دفعه من الدفعات يجوز للطرف الأول بعد إنذار الطرف الثانى بكتاب مسجل بعلم الوصول وبعد تحرير محضر بإثبات حالة توقف العمل إستكمال هذه الأعمال على حسابة وتكون المبالغ التى ينفقها الأول بالزيادة على قيمة القرض واجبة الأداء فور الإنتهاء من تنفيذ الأعمال المتبقية .

البنـــد الثالث عشـر

قيمة القرض المدفوع والمقرر دفعة من الطرف الأول الى الطرف الثانى غير قابل للتجزئة وعليه فكل جزء من العقار المرهون ضامن لسداد الدين جميعه وملحقاته.

البنـــد الرابـــع عشر

يلتزم الطرف الثانى بأن يؤمن على العقار المرهون ضد الحريق على نفقته ولصالح الطرف الأول طوال مدة سريان العقد وأن يكون عقد التأمين (البوليصة) لأمر الطرف الأول وأن يقدم الطرف الثانى هذه البوليصة فور توثيق هذا العقد ـ على أن يكون التأمين بقيمة العقار وملحقاته الحقيقية أو يضيف مبلغ القرض أيهما أقل وفى حالة التأخير عن التأمين أو تجديده فمن حق الطرف الأول إجراء هذا التأمين بمصروفات على عاتق الطرف الثانى ودون موافقة منه .

ويفوض الطرف الثانى إلى الطرف الأول ضمانا لحقوقه فى الحصول على مبلغ التأمين من شركة التأمين المتعاقد معها فى أحوال إستحقاقة خصماً من مستحقاته دون رضا الطرف الثانى ويعتبر الدين حالا بأكملة فوراً بسبب حصول الحريق .

البنـــد الخامس عشر

يلتزم الطرف الثانى بعدم التصرف فى العقار المرهون بالبيع أو الهبة أو الوصية وغير ذلك من التصرفات حتى سداد الدين .

(أو)

يجوز للطرف الثانى أن يتصرف فى العقار المرهون إلى زوجة والى أصوله وفروعه حتى الدرجة الثانية ـ ويلتزم بعدم التصرف فى العقار المشار اليه محل الرهن بالبيع قبل مضى .... (الخ آخر النص السابق عاليه) .

وفى حالة إخلاله بهذا الالتزام تكون جميع الأقساط مستحقة الأداء فوراً دون حاجة إلى تنبية أو إنذار أو إتخاذ أى إجراء قضائى بذلك

البنـــد السادس عشر

لتنفيذ هذا العقد وجميع ما يتطلبة من إجراءات وعلى الخصوص المراسلات والإنذارات وإعلان الدعاوى وتنبية نزع الملكية وكافة الأوراق والأعمال الأخرى فقد إتخذ كل من الطرفين محلاً مختاراً له بالعنوات الموضح فى هذا العقد .

البنـــد السابع عشر

يلتزم الطرف الثانى بكافة المصروفات والأتعاب اللازمة لتنفيذ هذا العقد إبتداء من تقديم طلبة، كما يلتزم بمصاريف ورسوم شهر العقد وشهر قائمة قيد الرهن وتجديدها وشطبها وما إلى ذلك .

البنـــد الثامن عشر

تختص محاكم ــــــــــــــــــــ بنظر أى نزاع ينشأ عن هذا العقد .

<u>ملحوظة :</u>

(١) مادة إضافية فى حالة ما إذا كان المقرض بنكا أو هيئة ينص على الآتى :

، إتفق الطرفان على أنه فى جميع الأحوال فإن التزام الطرف الأول بتقديم القرض ودفعة إلى الطرف الثانى يتوقف على توفير الإعتمادات المالية الكافية بميزانية .... والمخصصة لمنح القروض بغرض .... دون أية مسئولية على الطرف الأول .

(٢) وتنص أيضا على ، يلزم الطرف االثانى بقبول رفع سعر الفائدة المنصوص عليها فى هذا العقد (عقد الرهن) إلى السعر الذى تحدده (المصرف العقارى أو هيئة الإسكان) .

بنـــــد ٣٦٥ : نموذج صيغة (قائمة قيد رهن تأمينى عقارى) :

لصالح

السيد / .... مسلم ومقيم .... (دائن مرتهن)

ضـــد

السيد / .... مسلم ومقيم .... (دائن راهن)

الموضــــوع

بموجب عقد قرض مع ترتيب رهن تأمينى عقارى موثق برقم .... ( )
موضوع الطلب رقم .... بتاريخ .... قسم ....مأمورية وذلك ضمانا وتأميناً لسداد الدين (المبالغ الآتية) :

(١) .... جنيه أصل لادين ....

(٢) ....جنيه رسوم ومصاريف ....

تسدد على أقساط مدتها ....شهر قيمة كل قسط ....جنيه يستحق أولها فى / / ١٩ ويستحق آخر قسط منها فى / / ١٩ .

أو يذكر : ضمانا للقرض وقدره ....جنيه بدون فوائد تسدد على أقساط شهرية متساوية قيمة كل قسط منها ....جنيه يبدأ سدد أول قسط منها فى / . / ١٩

وتأمينا وضمانا لهذا القرض وسداد اقساطة ،تم رهن كامل أرض مبان العقار تنظيم ش......... ناحية......... قسم .... محافظة .... ومسطحة ....م٢ (فقط ....) وحدوده كالآتى :

البحرى الغربى : .... بطول .... متر

البحرب الشرقى .... بطول .... متر

القبلى الشرقى .... بطول .... متر

القبلى الغربى .... بطول .... متر

الوصف : ....

بنـــــد ٣٦٦ : أحكام محكمة النقض فى عقد الرهن .

(١) (حسن النية) الذى تقتضية الحماية التى اضافها المشرع فى م ١٠٣٤ مدنى على الدائن المرتهن فى حالة ابطال أو فسخ سند ملكية الراهن ينتفى متى كان الدائن يعلم وقت أبرام الرهن أو كـان فى مـقـدوره أن يعلم بأن ملكيـة الراهن للعين المرهونه مهدده بالزوال لأى سبب من الاسباب واستخلاص قاضى الموضوع لسوء النية لا يخضع لرقابة محكمة النقض الا من جهة مطابقته للتعريف القانونى لسوء النية فاذا كان الحكم المطعون فيه قد استخلص من تضمين عقد البيع المسجل - سند ملكية الراهن - وجود باق من الثمن قدره أربعة آلاف من الجنيهات لم يدفع أن البنك المرتهن كان فى مكنته أن يعلم بأن هذا العقد مهدد بالزوال عن طريق (الفسخ) اذا ما تخلف المشترى (الراهن) عن الوفاء بهذا المبلغ وأنه لذلك يعتبر البنك سئ النية غير جدير بالحماية المقرره فى المادة ١٠٣٤ مدنى، فأن الحكم يكون قد أقام استخلاصة لسوء نية البنك المرتهن على أسباب من شأنها أن تؤدى عقلا الى ما أنتهى اليه فى هذا الخصوص(الطعنان الأرقام٥٢٣/٥٢٤ لسنة ٢٩ق جلسة ١٢/ ١١/ ١٩٦٤) .

(٢) مفاد نصوص المواد ١٠٣٠، ١٠٦٠ ، ١٠٧٢ مدنى وم٤١١ مرافعات أن للدائن المرتهن (حق عينى) على العقار المرهون يخوله (مزية التتبع) فيحق له عند حلول اجل الدين أن ينزع ملكية العقار المرهون فى يد الحائز لهذا العقار والحائز هو : كل من أكتسب ملكية العقار المثقل بحق عينى تبعى أو حقا عينيا عليه بموجب سند سابق فى تسجيلة (على) تسجيل تنبية نزع الملكية دون أن يكون مسئولا شخصيا عن الدين المضمون ، ومادام هذا الحائز قد تم انذاره بالدفع أو التخلية طبقا للقانون فلم يختر ايامنها فان للدائن المرتهن أن ينفذ على العقار المرهون تحت يده (طعن ٧٥/ ٤١ق جلسة ٢٤/١١/١٩٨٣)(طعن ١١٤٩/ ٤٩ ق جلسة ٢٨/ ١٢/ ١٩٨٦) .

(٣) اذا وضع شخص يده على عقار مرهون المدة الطويلة المكسبه للملكية فان تملكة للعقار لا يستتبع حتماً انقضاء الرهن بل يكون للدائن المرتهن الحق فى نزع ملكية العقار وفاء لدينه ولا يصح القول بأن وضع اليد على ذلك العقار المدة الطويلة يكسب ملكية العقار وملكية الرهن اذ هذا يؤدى الى إهدار حق الدائن الذى كفله نص م ٥٥٤ مدنى من استيفاء دينه بالاولويه والتقدم على الدائنين الآخرين من ثمن ذلك العقار فى أى يد يكون ، كما أن فيه أجازة لسقوط حق الرهن (استقلالا) عن الدين المضمون به مع أنه (تابع له) لا ينتقضى الا بأنقضائه (طعن ٢٨٨/ ٢٢ ق جلسة ٨/٣/١٩٥٦) .

(٤) للدائن المرتهن متى انتقلت اليه حيازة الارض المرهونه أن يستغلها لحساب الراهن الاستغلال المعتاد على الوجة الذى تصلح له ، اما بزارعتها أو بتأجيرها الى من يقوم بذلك ، فاذا أجرها الى الغير كان صاحب صفة فى هذا التأجير وبالتالى فان عقد الايجار الصادر منه لا ينقضى بانقضاء الرهن بل يمتد تلقائيا فى مواجهة المدين الراهن لما كان ذلك وكان الثابت أن عقد الأيجار الصادر من الدائن المرتهن- المطعون عليه الخامس الى الطاعنين قد حرر وأثبت فى دفاتر الجمعية التعاونية طبقا للقانون فانه يمتد حتى بعد أنقضاء الرهن فى مواجهة المدينين الراهنين المطعون عليها الثالثة والرابعة اللتين تحلان محل الدائن المرتهن المطعون عليه الخامس – كمؤجرين، ويحل من بعدهما كمؤجر المشتريان منهما المطعون عليهما الأول والثانى (طعن ٤٧/٩١٥جلسها ١٩٨٠/٣/٤) (طعن ٥٦/٣٠٥ق جلسة ١٩٩١/٥/٢٣) .

(٥) حيازة الدائن المرتهن للعين المرهوفة هى (حيازة عارضة) لا تنتقل بها الملكية مهما طال الزمن ، فلا يستطيع أن يغير سبب حيازته بمجرد تغيير نيته اذا ليس لأحد أن يكسب بالتقادم على خلاف سنده .

(٦) من المقرر أن الدائن المرتهن - شأنه شأن المستأجر والمستعير والمودع لديه والمنتفع - لا يحوز العقار المرهون حيازة حقيقيه لعدم توافر (الركن المعنوى) للحيازة لدية ، وأنما يحوز حيازة مادية عرضية نيابة عن المدين الراهن الذى تظل له الحيازة الحقيقية يباشرها بواسطة الدائن المرتهن (طعن٤٧/١١٥٦ق جلسة ١٩٨١/٦/٢٥)

(٧) تنظيم شهر التصرفات العقارية وحماية الأئتمان العقارى هو هدف المشرع بالاحكام الوردة بالمواد ١٢ ، ٥٨ ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر العقارى والمواد ١٠١٤ ، ١٠٥٤ مدنى باعتبارها متعلقة بالنظام العام - والقواعد التى قررتها (آمرة) لا تسوغ فى لغتها أو التنازل عن التمسك بها (طعن مدنى رقم ٢٥/٤٧٢ ق جلسة ١٩٦٠/٦/٩).

(٨) للبائع أو ورثته أن يثبت بكافة طرق الاثبات أن البيع يخفى فى حقيقته (رهنا) بقاء العين المبيعة فى حيازة البائع (قرينة قاطعة) على أن العقد قصدبه أخفاء (رهن) أثره - بطلان العقد سواء بصفته بيعاً أو رهنا .

(طعن ٥١/١١١٩ ق جلسة ١٩٨٧/٢/١١)

(٩) سريان الفوائد القانونية من تاريخ المطالبة القانونية بها طبقاً م ٢٦٦ مدنى (طعن ٦٧٦/٤٨ ق جلسة ١٩٨٢/١٢/٢٠).

(١٠) خضوع كافة أنواع الفوائد (تعويضه أو تأخيريه) للضريبة طبقاً م ١٥ق٣٩/٢٤ معدل بالقانون ١٩٤١/٣٩ بشأن الضريبة على الديون (طعن٥١٩/٤٩ ق جلسة ١٩٨٢/٥/٢٤) .

(١١) الدائن المرتهن له حق عينى على العقار المرهون ونزع ملكيته عند حلول أجل الدين فى يد الحائز له طبقاً للمواد ١٠٣٠، ١٠٦٠ ، ١٠٧٢ مدنى وم ٤١١ مرافعات ، (طعن ١١٤٩/٤٩ ق جلسة ١٩٨٦/١٢/٢٨) .

(ب) الرهـن الحيـــازى

المواد (١٠٩٦ ـ ١١٢٩ مدنى)

بنـــد ٣٦٧ : خصائصة وأثره ومزياه

يقع على (العقار والمنقول) على السواء .

وينشأ إما (بعقد رسمى) أو (عرفى مصدق على توقيعات أطرافة أمام موثق الشهرالعقارى وينفذ (بالتسليم)

ويترتب عليه كأثر نقل (الحيازة) للدائن المرتهن الذى له حق (ادارته واستثمارة ويزيد على حق الرهن التأمينى الرسمى ـ **بميزتين** :

١ ـ يخول للدائن (سلطة حق حبس الشئ المرهون حتى (استيفاء الحق) الى جانب (حقى التقدم والتتبع) اللذان يتسم بهم (الرهن الرسمى) .

فإذا لم يسدد فى الميعاد أصبح الحائز (مالكاً) .

٢ ـ ينفذ (بالتسليم) [١] وينقل حيازة العقار محل الرهن الى الدائن المرتهن (مؤقتا) لحين السداد ويوضع عليه عند تسجيلة بقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر خاتم (ناقل للتكاليف) .

---

(١) وليس ذلك إلا تطبيقا للشريعة الاسلامية (فرهان مقبوضه) (سوره البقرة آية ٢٨٣) .

أ

بنــــد ٣٦٨ : شطب قيد الرهن الحيازى :

يكون بموجب عقد عرفى مصدق على توقيعات أطرافة أمام موثق الشهر بمكاتب التوثيق وفروعها أو بموجب عقد رسمى موثق بعد مروره بمأمورية الشهر المختصة بمرحلتى الطلبات والمشروعات وحصول مشروع المحرر على خاتم (صالح للشهر) وسداد الرسوم ثم التوقيع ثم يقدم لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر (السكرتارية) بموجب طلب (تأشير هامش) بعد التأشير عليه من العضو الفنى المختص ، أو المدير العام المشرف على قسم المراجعة الفنية ، لأجراء التأشير الهامشى بموجب العقد العرفى المصدق عليه أو الموثق رسميا - على هامش (قائمة قيد الرهن المشهرة) المحفوظة بأرشيف دفتر خانة مكتب الشهر .

ويحتفظ (بعقد شطب الرهن) بأرشيف قسم المراجعة الفنية (كمستند يبرر التأشير) .

بنــــد ٣٦٩ أوجة الخلاف بين الرهن الحيازى والرهن الرسمى:

الرهن الحيـازى	الرهن التأمينى
١ - يرد على (المنقول والعقار) ولا يشترط فيه الرسمية .	١ - يرد على العقار فقط دون لمنقول ويشترط فيه الرسمية .
٢ - الرهن الحيازى بعد شهره بمكتب الشهر يوضع عليه خاتم (ناقل للتكليف) .	٢ - الرهن التأمينى الرسمى بعد شهره بمكتب الشهر لا يوضع عليه خاتم ناقل للتكليف.
٣ - يتم (محوه) باقرار عرفى مصدق عليه أو اقرار موثق رسمى .	٣ - لا يمحو الا (باقرار رسمى موثق)
٤ - يزيد على الرهن الرسمى (بالتسليم) ونقل الحيازة مؤقتا لحين السداد ، وسلطة (حبس) الشئ المرهون لحين السداد ، وهو بذلك (يغل يد المدين عن التصرف فى ملكة .	٤ - يستطيع المدين التصرف فى ملكة ولكن يوضع تحفظ فى صلب العقد موضوع التصرف بأن العقار محمل برهن رسمى مشهر قائمته برقم ـــــ لسنة ١٩ .

بند ٣٧٠ م ١٩٧ تعليمات شهر ٩٣ : فقرة (سادساً) :

فى حالة رهن الحيازة العقارى يضمن مشروع المحرر (القائمة) بند خاص بالتكليف والايجار الى الراهن اذا نص عليه فى عقد الرهن .

حق الامتيــــاز
(م ١١٣٠ - ١١٤٩ مدنى)

بنـــــد ٣٧١ خصائصة ومرتبته :

م ١١٣٠ مدنى - هو حق عينى (تبعى) يرد على (العقار والمنقول) ويتقرر (بقوة القانون) وقد يكون (عاما) على (جميع أموال المدين (كالمبالغ المستحقة للخزانة العامة) من ضرائب ورسوم تاليه فى المرتبة والقروض التى تقدم لترميم وصيانة المبانى (أمتياز عام) وقد يكون (خاصا) كأمتياز بائع العقار والمنقول .

مرتبة حق الأمتياز : من وقت (قيدة) ولو كان العقد الذى أنشئه مسجلا (م٤٧ق١١٤/١٩٤٦) (م ١٨٩ تعليمات شهر ٩٣) .

بنـــــد ٣٧٢ مزايا حق الامتياز:

تشترك حقوق الأمتياز (جميعها) فى كونها تخول صاحبها (حق التقدم) سواء كان عاما أو خاصاً (ولا يثبت فيها)حق التتبع (م١١٣٤ مدنى)[طعن ١٢٤/٣٤ق جلسة ١٩٧٢/٥/١٧] ذلك أن حق التتبع حق مقرر لحقوق الأمتياز (الخاصة) على العقار ولكنه قد يتعرض للتعطيل فى المنقول طبقا لقاعدة (الحيازة فى المنقول سند الحائز) وذلك متى حاز المنقول المثقل بحق الأمتياز شخص (**حسن النية**) .

بنـد ٣٧٣ : ترتيب حقوق الامتياز (المود ١١٣٨ - ١١٤٦ مدنى)

أمتياز المصروفات القضائية - أمتياز المبالغ المستحقة للخزانة العامة - أمتياز حفظ المنقول وترميمة - أمتياز الأجور - أمتياز النفقة - أمتياز المصروفات الزراعية - أمتياز الآلات الزراعية -أمتياز مؤجر العقار - أمتياز صاحب الفندق - أمتياز بائع المنقول - أمتياز المتقاسم فى المنقول .

ويلاحظ أن هناك نوعين من حقوق الامتياز لايجب شهرها هى :

(١) حقوق الامتياز العامة على العقار (معفاه من الشهر بطريق القيد) ولا يثبت فيها حق التتبع إعمالا للمادة ٢/١١٣٤ مدنى وتكون اسبق فى المرتبة على أى حق امتياز عقارى أو أى حق رهن رسمى مهما كان تاريخ قيده (طعن ٢١٤/٣٤ق جلسة ١٩٧٢/٥/١٧) .

(٢) حقوق الأمتياز الخاصة على المنقول (لا تشهر لعدم أستقرارها) أما حقوق الأمتياز الخاصة على العقار فيجب شهرها بطريق (القيد) بأعتبارها حق عينى (تبعى) وتكون مرتبتها من وقت وتاريخ قيدها .

(بنـــد ٣٤٧) أنواع حقوق الأمتياز الخاصة على العقار ثلاثة هى :-

(١) البائع .

(٢) المقاولين والمهندسين .

(٣) المتقاسم .

بنـــد ٣٧٥ أولاً : أمتياز بائع العقـــار :

يشهر بطريق (القيد) بموجب (قائمة) ولا تقيد إلا بعد (تسجيل) عقد البيع وتكون مرتبته من وقت قيده (طبقاً م ١٩٠ تعليمات شهر ٩٣) (١) ولا يغنى عن قيد القائمة تسجيل عقد البيع ومدة القيد (عشر سنوات) فإذا لم تجدد قبل إنتهاء هذه المدة (يسقط القيد) ولكن ذلك لا يمنع الدائن من إجراء قيد جديد .

بنفس الرسم السابق وتكون مرتبته من وقت قيدها وتظهر أهمية القيد فى سريان حق الامتياز فى مواجهة الغير طبقاً لنصوص المواد ١١٣٤ ، ١١٤٧ مدنى وم ١٢ ق ١١٤/١٩٤٦ بتنظيم الشهر . (طعن ١٢٨/٣٥ ق جلسة ١٩٦٩/٦/٣) .

ويشترط فى العقار محل الامتياز :

(١) أن يكون عقار بالطبيعة والتصرف الوارد عليه **(بيع أو بدل)** .

(٢) أن يكون قابل للبيع بالمزاد العلنى ، فلا يجوز فى حق الارتفاق ، كما لا يسرى على الواهب الذى يشترط(العوض النقدى)(طبقا م ٤٨٦/٢ مدنى) .

تجديد قيد للقائمة :

المستندات : صورة طبق الأصل من القائمة السابق قيدها بمكتب الشهر ويكون ذلك فى حالة (عدم الوفاء بالدين) ويشترط لبحثها أن يكون ذلك قبل سقوط قائمة القيد (بشهر) على الأقل (فنى ١٤/١٩٨٣) .

ولا يشترط التصديق على توقيع القائمة (م ٢٠١ تعليمات شهر ٩٣) .

---

(١) ويلاحظ أنه إذا حدث بطريق السهو أو الخطأ أن قيدت القائمة قبل عقد البيع فتعتبر (كأن لم تكن) ويلزم عمل قائمة جديدة تالية لعقد البيع ولا يشترط أن تكون (تالية) لعقد البيع فى التسجيل مباشرة فالمهم فقط أن تكون (لاحقة) لتسجيل عقد البيع .

أحوال الأمتناع عن التجديد :

١ ـ انقضاء الحق بالوفاء .

٢ ـ تطهير العقار فى حالة بيعة قضاء .

٣ ـ البيع الجبرى مع انقضاء ميعاد زيادة العشر،

ويلاحظ أنه اذا سقط القيد أثناء أجراءات طلب التجديد يعمل (طلب قيد جديد) ،

ويلزم لاجراء القيد الجديد :

١ ـ تقديم(شهادة عقارية)من قسم الشهادات العقارية بمكتب الشهر .

٢ ـ تقديم(شهادة تمويل)من البلدية أو(مكلفة)من الضرائب العقارية للتأكد من أن المدين لا يزال مالكا للعقار المطلوب اعادة اجراء القيد بشأنه .

بنـــد ٣٧٦ امتياز المقاولين المهندسين :

يكون بقدر الزيادة الناتجة عن اعمالهم والتى زادت من قيمة العقار وقت بيعه وتشهر بطريق (قيد) القائمة وتكون مرتبته من وقت قيده (م ١٩١ تعليمات شهر ٩٣ وتحرر من عقد المقاولة الرسمى أو المصدق عليه أو حكم نهائى فى حالة عدم تحرير عقد (م ١٩٢ تعليمات شهر ٩٣) .

مع ملاحظة أن امتياز قروض ترميم وصيانة المبانى (امتياز عام) لا يجب فيه القيد (م١٩٣ تعليمات شهر ١٩٩٣) ومرتبتها تالية للضرائب والرسوم .

م ١٩٤ تعليمات شهر ٩٣ قروض بنك التنمية والأئتمان الزراعى للزراع والجمعيات التعاونية بغرض استصلاح الاراضى المملوكة لهم تشهر قائمتها بطريق (القيد)وتكون مرتبتها من وقت القيد و(تعفى)هى وتجديدها وشطبها من(رسوم الشهر والتوثيق)وقد أذاعت مصلحة الشهر العقارى المنشور الفنى ١٩٥٥/٢٩ فقره ٤ ، فتى ٦٥/٢ جاءت فيه (أن طلبات الحلول فى حق امتياز المقاولين والمهندسين تراجع دون بحث ملكية ودون ربط للمبانى أن كانت مقامة أو ستقام) .

بنـــد ٣٧٧ ثالثاً إمتياز المتقاسم (م١٩٦ تعليمات شهر ٩٣) :

للشركاء الذين إقتسموا عقار (حق إمتياز عليه) (تأميناً) لما تخولة القسمة من حق فى (رجوع كل منهم على الآخر) بما فى ذلك حق (المطالبة بمعدل القسمة) .

ويعمل له (قائمة) تكون مرتبتها من وقت (قيدها) ويكون محل الإمتياز (العقارات موضوع القسمة جميعها) .

بنـــد ٣٧٨ امتيـاز أتعاب المحامى (م ١٩٥ تعليمات شهر ٩٣)

لأتعاب المحامى على (موكلة) (دين ممتاز) بالنسبة إلى ما آل لموكلة فى (النزاع) موضوع التوكيل .

ولا تكون أوامر التقدير نافذة إلا بعد إنتهاء ميعاد الطعن وتقديم (شهادة بذلك) م

بنـــد ٣٧٩ إنقضاء حق الإمتياز :

(١) بإنقضاء الدين المضمون به كله بالتبعية بالوفاء أو الإبراء .

(٢) هلاك العقار .

(٣) تطهير العقار .

(٤) التنازل عن الدين .

(٥) المقاصة .

(٦) البيع الجبرى .

(٧) إتحاد الذمة بإنتقال ملكية العقار الدائن المرتهن أو وفاة الدائن إذا كان مورث المدين فتجتمع صفة الدائنية والمدين فى شخص واحد فينقضى الإلتزام لاستحالة المطالبة به مادياً .

بنـــد ٣٨٠ ما الحل إذا توفى البائع الدائن بعد سداد الدين ولم يتم شطبة ؟

الجواب /(إقرار)مصدق عليه من(ورثته)بالتخالص مرفقا معه(إعلام وراثة) ويؤشر به هامشيا على هامش قائمة قيد حق الإمتياز وعلى عقد البيع مع حفظ حق الإمتياز المشهر. أما إذا لم يكن للبائع ورثة - فيسدد مبلغ الدين(لبنك ناصر الأجتماعى)(فرع الأدارة العامة للتركات الشاغره) (وارث من لا وارث به) ويعمل إقرار مصدق عليه بالتخالص ويؤشر به هامشيا. بنفس الطريقة السالف الإشارة .

<u>وقد ثار تساؤل هو هل ينقضى حق الامتياز بالتقادم المسقط ؟</u>

<u>والجواب</u> انه(لا ينقضى)بالتقادم المسقط لأنه باعتباره حق عينى تبعى يتبع العقار مهما كان حائزه ولو لم يكن مدينا بالتزام وينقضى (بالوفاء أو الأبراء) من البائع الاصيل أو ورثته من بعده بموجب اقرار عرفى مصدق عليه منه بالتخالص يؤشر به هامشيا على هامش عقد البيع المسجل محل الأمتياز وقائمته اللاحقة به ، وبذا يصبح العقار (مطهرا) من أى حق عينى تبعى .

بنـــد ٣٨١ صيغة قائمة بقيد حق إمتياز البائع[1]

المبلغ الباقي

البائع صاحب حق الإمتياز

(١) السيد / .... جنسية .... مهنة ....

محل الإقامة..

(٢) السيد / .... جنسية .... مهنة ....

محل الإقامة..

الموضـــــوع

بموجب عقد بيع رسمـى ، مع حفظ حق إمتيـاز البـائع ، وموثق بمكتب فى .... تحت رقم ....

ضماناً وتأمينا لسداد المبلغ الباقى (المبالغ الآتية)

.... الباقى من ثمن البيع

.... الرسم والمصروفات

.... الجملة

وتبين فى القائمة البنود التالية :-

(أ) ميعاد إستحقاق باقى الثمن ومدة الأقساط وميعاد إستحقاق كل منها .

(ب) تحويل الدين ، وإستحقاقة فى حالة بيع العقار .

(ج) بيان العقار .

---

(١) ملحوظة : (١) تحرر قائمة قيد حق الامتياز على الورق الأزرق المدموغ ويوقع عليها عاديا من صاحب الشأن دون محضر تصديق على التوقيع أمام موثق الشهر العقارى .

(٢) عند تجديد قائمة القيد تنسخ القائمة الاصلية على الورق الأزرق المدموغ ويذكر بها رقم الطلب الجديد ورقم المشروع الجديد وأنها تجديد القائمة المشهر برقم ———— (   ) ويوقع عليها من صاحب الشأن بدون محضر تصديق ثم تقدم لقلم المراجعة الفنية بمكتب الشهر المختص (   ) ويجب أن تقدم قبل مرور مدة العشر سنوات على شهر القيد الأول .

أ

بنـــــد ٣٨٣ صيغة إقرار بشطب حق إمتياز البائع إقرار (تخالص أو مخالصة)

السيد / .... ديانته .... جنسية ....

محل الإقامة .... ، مقر بالشطب ،

أقر الحاضر على أهليته للتصرف وطلب منا إثبات البيان التالى :

بموجب عقد بيع صادر منى بصفتى بائعا للعقار .... الكائن

فى .... قسم .... محافظة .... إلى المشترى ....

المشهر برقم .... سنة .... بمكتب الشهر العقارى بـ ....

مع إحتفاظ البائع حق الإمتياز المقرر قانوناً لسداد باقى الثمن وقدرة ....

(.................. جنيها .... مليماً) بموجب عقد البيع سالف الذكر والمشهر قائمة

قيد حق الإمتياز برقم سنة .... بذات المكتب المختص .

وحيث أن المشترى .... قد قام بسداد كامل الثمن وأصبح خالصا.

لذلك يقرر ويقرر .... البائع بأن السيد/ .... قد برئت من

باقى الثمن المشار اليهما سلفا ويصرح لأمين مكتب الشهر العقارى المختص بإجراء

التأشير الهامشى اللازم لهذا الشطب .

وبموجب هذا الإقرار أصبح المشترى بريئا من باقى الثمن وأصبحت ذمته

خالصة لا يجوز للبائع الرجوع عليه بشئ بحال من الأحوال .

وبما ذلكر تحرر هذا اقرار وبعد تلاوته على الحاضرين وقعوه معنا

المقر	الشاهدان	الموثق

حق الإختصاص (م١٠٨٥ ـ ١٠٩٥ مدنى) [١]

(المواد ١٨٤ ـ ١٨٨ تعليمات شهر ٩٣)

بنـــــد ٣٨٣ تعـريفـة : حق عينى تبعى يتقرر (بأمر) من رئيس المحكمة الابتدائية بناء على (حكم واجب التنفيذ) صادر بالزام المدين بشئ معين ضمانا لأصل الدين والفوائد والمصروفات ولا يشترط بيان الدين طبقاً لنص ٢/١٠٨٩ مدنى ويجوز أن يكون مستقبل ويجوز أن يكون موضوعه القيام بعمل أو الامتناع عن عمل ولا يشترط نهائية الحكم (٢) (م١٨٤ تعليمات شهر ٩٣)(٣)

بنـــــد ٣٨٤ خصائصة :

ولا يقع الا على العقارات فقط (م ١٠٨٥ مدنى ، م ١٨٨ تعليمات شهر ٩٣) وبشرط (حسن نية الدائن) (م١٠٨٥ مدنى) فهو (اجراء تحفظى)(سابق)على تنبيه نزع ملكية لا يترتب عليه التصرف فى العقار) بعكس تنبية نزع الملكية فهو (اجراء تنفيذى) وأول اجراءات التنفيذ ويترتب عليه :

(١) أعتبار العقار محجوز (م٤٠٤ مرافعات) .

(٢) عدم نفاذ تصرفات المدين بعد تسجيل تنبية نزع الملكية فى حق الدائن الذى تعلق حق بالتنفيذ على العقار (م ٤٠٥ مرافعات) (طعن ٣٤/١٠٧ق جلسة ١٩٦٧/١٠/١٧)

بنـــــد ٣٨٥ شروطة :

١ ـ أن يرد على العقار (م١٨٨ تعليمات شهر ٩٣)

٢ ـ وأن يكون العقار(مملوك للمدين)من وقت صدور أمر الأختصاص حتى قيدة بقلم المراجعة الفنية بمكتب الشهر . وهذا مناط صحته والا كان (باطلا) (طعن ٢١/٣٠٣ ق جلسة ١٠/٢/١٩٥٥) (م ١٠٨٨ مدنى) (م١٨٥ تعليمات شهر ١٩٩٣) وأن يكون المدين(حى)على قيد الحياة (م١٠٨٥/٢ مدنى) .

---

١ ـ يطلق عليه بعض الفقهاء عبارة (الرهن لقضائى) وأنظر التأمينات الشخصية والعينية د/عبدالسلام ذهنى .

٢ ـ ولكن اذا كان الحكم صادر من محكمة أجنبية أو قرار محكمين يجب أن يكونا(واجبا التنفيذ)(م ١٠٨٦ مدنى) (م١٨٤ ت ش . ع ٩٣) .

٣ – ويجوز أن يكون الحكم بناء على حكم يثبت صلحا بين الخصوم (م١٠٨٧ مدنى) (م ١٨٤ تعليمات شهر٩٣) .

٣ - أن يكون العقار جائز بيعة بالمزاد العلنى (م١٠٨٨ مدنى) .

٤ - (حكم واجب التنفيذ) بالأمر بالاختصاص ، فلا يدخل فيه الأمر على عريضة ،أو العقد الرسمى الموثق ولو كان مزيل بالصيغة التنفييذية .

٥ - حسن نية الدائن (أى لا يعلم ببيع المدين للعقار) حتى لا يحتج بحقة فى مواجهة المشترى له .

بنــــد ٣٨٦ مالا يجوز فيه أخد حق اختصاص :

١ - حكم صحة التوقيع م ١٠٨٧ مدنى (م ١٨٤ تعليمات شهر ٩٣)٠

٢ - موت المدين م ١٠٨٥ /٢ مدنى (م ١٨٥تعليمات شهر ٩٣) .

٣ - خروج الملكية من ملك المدين بالبيع والتسجيل (م ١٠٨٨مدنى) .

بنــــد ٣٨٧ مستندات شهر حق الإختصاص :

(١) أمر رئيس المحكمة الأبتدائية بالاختصاص أو حكم ملزم واجب النفاذ .

(٢) سند ملكية المدين مسجلا .

(٣) شهادة تمويل أو مشتملات صادرة من البلدية مبين بها الوصف والتمويل الحالى للعقار وصافى القيمة الأيجار السنوية للعقار ورقم العقار فى السنة التى تم فيها شهر سند الملكية .

وتقوم المأمورية (ببحث الملكية والتمويل) قبل حصول الطلب على (مقبول للشهر) (م ١٨٦ تعليمات شهر ٩٣) ويقوم قسم المراجعة الفنية مكتب الشهر بطلب (شهادة تصرفات عقارية) من وقت التأشير على الطلب مقبول الشهر حتى قيدة بدفتر الشهر بالمراجعة الفنية (بحث تكميلى) (م ١٨٦ تعليمات شهر ٩٣) .

ويجب مراعاة الآتى :

١ - عدم إشتراط تقديم (قائمة قيد) وإنما يكتفى بشهر عريضة طلب الإختصاص مزيلة بأمر رئيس المحكمة بها (م ١٨١/ ٢ تعليمات شهر ٩٣) .

٢ - لا تستلزم التصديق على التوقيع من الصادر لصالحة حق الاختصاص .

٣ - أن حق الإختصاص كحق عينى تبعى (غير قابل للتجزئة) .

أ

بنـــد ٣٨٨ تجديد حق الإختصاص : (م٢٠٣ تعليمات شهر ٩٣) :

١ـ صورة رسمية على الورق الأزرق المدموغ بالمداد الأسود (من الإختصاص المطلوب تجديدة) تقدم لمأمورية الشهر لمراجعتها والتأشير عليها (صالح للشهر) فإذا وجد نقص بهذه الصورة تقوم المأمورية بإستيفائة فى نهاية الصورة أو بورقة أخرى زرقاء مدموغة (تلحق بها) ثم تقدم بعد ذلك لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر مزيلة بإقرار من صاحب الشأن موقع منه وغير مصدق عليه يتضمن والتجديد .

بنـــد ٣٨٨ مكرر سقوط القيد : مدة القيد (عشر سنوات) :

سقوط القيد أثناء إجراءات طلب التجديد يستوجب تقديم طلب جديد للمأمورية برسم جديد (م ٢٠٥ تعليمات شهر ٩٣) .

وللتأكد من ملكية المدين للعقار يلزم تقديم (شهادة عقارية) من قسم الشهادات العقارية بمكتب الشهر المختص (م ٢٠٥/ب تعليمات شهر ٩٣) (ومادة ١٨٦ تعليمات شهر ٩٣) أو مكلفة من الضرائب العقارية من وقت التأشير على الطلب مقبول للشهر بمأمورية الشهر حتى قيده بدفتر شهر المحررات العرفية والرسمية بقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر .

وفى حالة رغبة ورثة الدائن المتوفى بعد ١٩٤٦/١٢/٣١ فى إعادة القيد يلزم (شهر حق الأرث) م٢٠٥ ج تعليمات شهر٩٣) ولايشترط عند إجراء قيد جديد للأختصاص. المطالبة باستصدار أمر جديد به من المحكمة (م٢٠٥/ تعليمات شهر٩٣) .

بنـــد ٣٨٩ شطب حق الأختصاص :

بموجب إقرار رسمى موثق) (م ٥٨٠ تعليمات شهر ٩٣)

بنـــد ٣٨٩ مكرر : أحكام النقض فى الإختصاص :

طعن ٢١/٣٠٣ ق جلسة ١٩٥٥/٢/١٠ (مناط حق الإختصاص أن يكون العقار مملوك للمدين وقت صدورة فإذا قيد الدائن حق إختصاصة بعد قيام المدين ببيع العقد وسجل المشترى العقار فإن الإختصاص يقع باطلا لحصوله بعد إنتقال ملكية العقار للمتصرف إليه) .

الجـزء الثـالث

الوقـائع المـاديـة

كسبب لكسب الملكية فى العقار وهى أربع

١ ـ الحيـــازة وقد ســبق الحديث عنها فى إســناد الملكيــة .

بوضع اليد المدة الطويلة (١٥سنة) ويراجع بند ١١٢ وما بعدها من هذا الكتاب .

٢ ـ الملكيـــة بالإلتصــاق .

٣ـ الشـفـعـة.

٤ ـ المـيـراث .

ثانيا : الملكية بالإلتصاق

وحق القرار

(المواد ١/٩٢٢ و ٢/٨٠٣ مدنى)

تعريفها : هى واقعة مادية هى الاتحاد المادى الإلتصاقى .

بند ٣٩٠ الملكية بالالتصاق [١/٩٢٢ مدنى] كسبب لكسب الملكية فى العقار .

م٩٢٢/١ / ٢/٨٠٣ (مالك الارض مالك ما عليها من مبانى بحكم الإلتصاق)

فيجوز بيع الأرض مستقلة عما عليها من مبان والعكس إذا وجد قانون أو أتفاق يقضى بذلك (م٣/٨٠٣، م٢/٩٢٢ مدنى) فبموجب ذلك القانون أو الاتفاق يعطى لمالك العقار المبانى (حق القرار والارتكاز على الأرض) وتسجيل ذلك الاتفاق ـ بدون أثر رجعى وبدون تسجيل ذلك الاتفاق لا يجوز لمالك المبانى المطالبة بحق الشفعة ـ وقبل تسجيل الاتفاق تكون المبانى (ملكا لمالك الأرض بحكم الالتصاق) طابق للمادتين م٩٢٢/١ / ٢/٨٠٣ مدنى .

وقد أدى خلو المنشور الفنى ١/ ٨٧ من عبارة أو تحفظ (أو شرط هو وجود قانون أو اتفاق يقضى بذلك الواردة بمادة ٣/٨٠٣ مدنى الى خلق ثغرة فى ذلك المنشور وتسجيل شقق البيع بموجب(شهادة تمويل)فقط بدون سند ملكية وبدون أدخال مالك الارض مصادقا من قبيل البيع أو سلامة الصفقة .

كما حدث فى المسجل ٣٠٠/ ٩٠ اسكندرية الذى قيد شهر (مؤقت) وتثبت (بالأمر الولائى رقم ٨٠/ ١٩٩٠)ولائى مدنى أسكندرية .

ونرى تعديل المنشور الفنى ١/ ١٩٨٧ش.ع باضافة عبارة اذا وجد قانون أو اتفاق يقضى بذلك وذلك اعمالا لنص م٢٣ق ١١٤/ ١٩٤٦ بتنظيم الشهر (محرر سبق شهرة) **بشرط** عدم تعارضه مع مستندات المالك الحقيقى م٢٠٤مدنى،٩٣٢مدنى.

وحسنا أن سارعت مصلحة الشهر العقارى باصدار المنشور الفنى ٩/ ١٩٩٥ متضمناً ذلك ويراجع فى ذلك (بند ١٣٣) من هذ الكتاب .

حـــق القـــرار

(م٩٢٢/١ مدنى)

بنـد ٣٩١ تعريفة : طبقـا م ١٠٩٠(١٢٧٠ من المشروع التمهيدى) (حق عينى على ارض موقوفه أو غير موقوفه يخول صاحبة أن يقيم بناء أو غرسا على أرض الغير) وهو بذلك يختلف عن حق الحكر الذى هو قاصر على الأرض الموقوفه فقط وقد أدى الى شهرة احوال احتياج الشخصى للانتفاع بأرض مدة طويلة للبناء أو الغراس لا يكفى فيها الايجار .

أو هو حق عينى اصلى ـ متفرع عن حق الملكية ـ يخول صاحبة سند الارتكاز ببناء مملوك له ، على عقار مملوك لغيره – سواء كان هذا العقار أرض أو مبنى ـ (بتسجيل عقد شراء الارض ـ أو دخول مالك الأرض مصادق على عقد البيع من قبيل سلامة الصفقة أو من قبيل البيع أو مقر بالملكية) وهو فى هذا كأى حق عينى اصلى ـ لا ينشأ ولا ينتقل طبقـا م ٩ ق ١٩٤٦/١١٤ إلا (بالتسجيل) وينتقل (بالميراث) ولايجوز أن تزيد مدته عن (خمسون سنة) وتنتقل ملكية البناء عند انتهائها (لمالك الرقبة) طبقا م ١/١٠٩٥ أو ١٢٨٥ من المشروع التمهيدى للقانون المدنى الصادر سنة ١٩٤٨ .

بنـــــد ٣٩٣ طرق اكتسابة :(١) التقادم الطويل ١٥ سنة

(٢) الاتفاق ، فاذا كان السند (عقد انتفاع) فلا ينتقل حق القرار لصاحب حق الانتفاع الا (بشهر عقد الانتفاع) واذا كان السند (عقد بيع) فلا ينتقل حق القرار الى المشترى الا (بشهر عقد البيع) .

بنـــــد ٣٩٤ أثر التسجيل: تسجيل خق القرار ليس له أثر رجعى وانما أثره (فورى) من تاريخ التسجيل والشهر وليس من تاريخ ابرام عقد البيع الابتدائى

---

(١) أنظر الحقوق العينية الاصلية د/ محمد كامل مرسى ـ الجزء الاول طبعة ١٩٥١ ص٢٥٣ ، نظرية الشفعة مستشار عزت حنورة ص ٥٨ ومابعدها ، الشهر العقارى والمفاضلة بين التصرفات مستشار أنور طلبة ص ٣١٨ ومابعدها ص ٦٣٠ ومابعدها .

(٢) رأت لجنة القانون المدنى بمجلس الشيوخ حذف المواد المواد التى تنظم حق القرار وهى المواد ١٠٩٠ – ١٠٩٥ (المواد ١٢٧٩ – ١٢٨٥) من المشروع التمهيدى لتفادى وضع أحكام مختلفة بصور متقارية ، فالبعض منها يواجهة نظام الحكر والبعض الآخر يواجهة نظام الاجارة أما البعض الثالث فهو نادر لا يبرر استبقاء احكام هذا الحق .

ويترتب على ذلك : أنه قبل تسجيل حق القرار لا يكون البانى للمنشآت صاحب حق عينى يجوز له (المطالبة بحق الشفعة) .

كما أن ملكية المبانى قبل التسجيل تكون ملكا لمالك الأرض بحكم الالتصاق وليس لعقد البيع الأبتدائى (غير المسجل) من أثر وأن كان يلزم البائع بتسليم المبيع وحيازته والانتفاع به - الا أنه لا يترتب عليه تملك المشترى لما يقيمة من مبانى على الأرض مشتراه - فحق القرار حق عينى اصلى من قبيل الملكية ومتفرع عنها لاينشأ ولاينتقل طبقا م ٩ق ١٩٤٦/١١٤ الا (بالتسجيل) أما قبل تسجيل عقد بيع سند المشترى البانى فان ملكية المبانى تكون للبائع مالك الارض بحكم الالتصاق (طعن ٤٥/٨٠ جلسة ١٩٧٩/١/٢٤ ، طعن ٤٩/٦٤٨ ق جلسة ١٩٨٠/٤/٢٤ ، طعن ٤٧/٤٦٠ ق جلسة ١٩٨١/٢/٢٥ و ٥١/٨٧٩ ق جلسة ٨٦/٤/١٦، طعن ٥١/٥٩٢ق جلسة ٨٨/٢/٢١ طعن ٥٨/٢٧١٦ ق جلسة ٩٢/٣/٥ ، طعن ٥٩/٤٧٥ق جلسة ٩٤/١٠/٢٥) ويلاحظ أن صاحب الحق الشخصى (المستأجر) لا يثبت له حق القرار لمجرد قيامة بالبناء بالعقار المؤجر .

استنادا (لعقد الايجار) الصادر له فهو مجرد (حائز عرضى) وحتى ولو صرح له المؤجر باقامة البناء فان حقه يظل (حقاً شخصياً) غير خاضع للشهر بالرغم من هذا التصريح فلا يكتسب حق القرار ولكن اذا (اتفق) المؤجر مع المستأجر على قيام الاخير باقامة بناء بالعقار وتملكة - كان هذا الاتفاق متضمن (حق عينى) اذا تم شهره اكتسب المستأجر بموجبة (حقا القرار) ومادام وجد هذا الاتفاق امتنع التحدى بقواعد الالتصاق ووجب اعتبار البناء مستقلا عن الارض وملكا خالصا لمن اقامة - ويجب (تسجيلة) طبقا م ٩ق ١٩٤٦/١١٤ .

وبدون هذا الاتفاق - تؤول ملكية ما يبنيه لمالك الارض طبقا لقواعد الالتصاق أو لا تنتقل ملكية المبانى للمتصرف إليه من مالكها الاصلى لعدم انتقال الملكية اليه فلا يستطيع نقلها لغيره كذلك أن (فاقد الشئ لا يعطيه) .

واذا تعدد ملاك البناء كأن حقهم فى القرار بالبناء شائعا بينهم - وشأن حق القرار فى هذا شأن (المنافع المشتركة) بين ملاك شقق المبنى الواحد .

بنـــــــد ٣٩٥ أحكام النقض فى الملكية بالالتصاق :

(١) يشترط حتى يتحقق التملك بالالتصاق (قرينة قانونية)(طبقا لنص م ١/٩٢٢ مـدنى) هى الا يكون هناك اتفاق بين صاحب الارض وصاحب المنشآت على مصير هذه المنشآت بحيث اذا وجد هذا الاتفاق يجب أعماله ويمتنع التحدى بقواعد الالتصاق .

(طعن ٤١/١٩٢ ق جلسة ٧٥/١٢/٢٣)

(٢) لمالك الأرض الحق فى مطالبة من آقام بناء على أرضه(بالريع) طالما أن هذا الأخير ينتفع بالمبنى ، لا يغير من ذلك حق من أقام البناء فى التعويض طبقا لنص م ٩٢٥ مدنى .

(طعن ٤٩/٨٠٣ ق جلسة ١٩٨٣/٢/١٦)

(٣) بناء المستأجر دون اذن المؤجر يكون مملوكا لصاحب العين ومعلق على شرط واقف هو اعلان رغبته فى تملك البناء ، ويكون مملوكا للمستأجر تحت شرط فاسخ هو ظهور رغبة المالك فى تملكة فطبقا لمادة ٥٩٢ مدنى يكون للمؤجر :

(أ) حق طلب ازالة البناء المقام بمعرفة المستأجر دون علم المالك أو رغم معارضته مع التعويض عما أصابة من ضرر .

(ب) أو طلب ابقاءه مقابل ان يرد للمستأجر اقل القيمتين (ما دفعة فى هذه المبانى أو ما زاد على قيمة العقار .

(٤) جواز إجبار صاحب الأرض على النزول لجارة عن ملكية الجزء المشغول بالبناء طبقا م ٩٢٨ مدنى مناطة ان يكون الجار صاحب البناء(حسن النية) (وقت البناء على الجزء الملاصق لأرضه).

(الطعنان ٥٢/٨٨ق جلسة ١٩٨٢/١٢/١٦ ، ٥٤/١٢٤٤ ق جلسة ١٩٨٥/٤/٤)

(٥) مالك الأرض لا يجاب إلى طلبة بازالة المبانى المقامة عليها من الغير (بسوء نية) (طبقا لنص م ٩٢٤ مدنى) إلا اذا طلب ذلك خلال (سنة) من تاريخ علمة باقامة ذلك البناء .

(الطعن ٥٥/٤٤١ ق جلسة ١٩٨٦/٣/٦)

٣ . الشفعة

كسبب لكسب الملكية فى العقار

(م ٩٣٥ مدنى)

رخصة (حلول شخصى) للشفيع محل المشترى فى بيع عقار اذا توافرت حالاتها وشروطها وهى (واقعة مادية)•

الشفعة والشريعة الإسلامية :

(١) جارا لدارأحق من غيرة (حديث شريف) وقوله(جاد الدار أحق بالدار)•

(٢) الجار أحق بشفعة جاره ينتظر بها وأن كان غائبا اذا كان طريقهما واحد.

(حديث شريف)

(٣) قضى رسول اللة ﷺ بالشفعة فى كل مالم يقسم .

(فإذا وقعت الحدود وصرفت الطرق فلا شفعة) .

(٤) يسقط حق الشفيع بعدم مطالبته بها خلال المدة (الشفعة لمن واثبها) و(الشفعة كحل العقال) مالم يكن غائبا فان له حق المطالبة بها ولو بعد سنين طويلة.

(٥) لا تثبت الشفعة الا فيما هو (قابل للقسمة) فإذا كان غير قابل للقسمة كالحمامات والأرحبة والدور الضيقة (فلا شفعة) .

بند ٣٩٦ تعريف الشفعة : قانونا :

هى واقعة (مادية مركبة) (ورخصة إستثنائية) وليست حق أو هى (خيار ومشيئة) للشفيع حق إستعمالها أو عدم إستعمالها ولغة بمعنى الضم والإزدواج والزيادة.

والشفعة بذلك ليست حق شخصى أو عينى وانما هى (حق مالى) يورث كما ذهبت إلى ذلك محكمة النقض وهى سبب لكسب الملكية (م٩٣٥، ٩٤٤ مدنى)•

---

(١) الوسيط السنهورى الجزء التاسع .

(٢) المراجع أحكام النقض فى الشفعة والصورية مستشار /سعيد شعلة مستشار / محمد شتا أبو سعد ، نظرية الشفعة فى القانون مستشار عرت حنورة ، الحق فى [illegible] الشفعة أ/ أبراهيم حلمى المحامى بالنقض، صيغ الدعاوى مستشار / معوض عبد التواب الجزء الثالث طبيعة ١٩٩٥ دار الفكر العربى .

بنـــــد ٣٩٧ اثباتها : يجوز أثباتها بجميع طرق الاثبات بما فيها الاقرار والبينه :

بنـــــد ٣٩٨ شروطها :

١ ـ وجود عقد بيع عقار ولو كان عرفي فلا يشترط القانون (التسجيل) .

٢ ـ وجود شفيع مالك للعين المشفوع بها وقت البيع بموجب عقد مسجل (طعن ١٤٥٨/٥٧ق ١٩٩٢/٥/٧) وأن يكون مالكا للمبلغ المودع خزينة المحكمة ثمنا للعقار المشفوع فيه (طعن جلسة ١٩٦٦/٥/٣١) .

أسباب الشفعة وحكمتها :

بنـــــد ٣٩٩ اسباب الشفعة (حالاتها) :

١ ـ الشيوع في الملك (قبل القسمة) من شريك مشتاع .

٢ ـ الجوار (الجار الملاصق مباشرة من جانبين في الأرض الفضاء والاراضي الزراعية ومن جانب واحد في المباني) (طعن ٨١٩/ ٥٠ ق جلسة ١٩٨٤/٢/١٥) وان يكون مالك للعقار المشفوع به بموجب (عقد مسجل) .

بنـــــد ٤٠٠ حكمتها :

١ ـ د فع ضرر المجاورة أو الأشتراك في الملك .

٢ ـ منع تجزئة العقار ببيعه لأجنبي وجمع عنصري حق الملكية معا في يد واحدة (رقبة ومنفعة) .

بنـــــد ٤٠١ : موقف الشريعة الاسلامية من (شفعة الجار) :

على خلاف :

(١) الحنفية : يثبت الشفعة للجار مطلقا ،

دليلهم: حديث الرسول عليه السلام (جار الدار أحق من غيره) وقوله عليه السلام (الجار احق بشفعة جاره ينتظر بها وأن كان غائبا اذا كان طريقهما واحد) .

(٢) المالكية والشافعية لا تجوز الشفعة الا للجار المشترك بحق ارتفاق بالشرب أوالمرور .

سندهم : ما رواه أن رسول الله ﷺ (قضى بالشفعة في كل مالم يقسم ، فاذا وقعت الحدود وصرفت الطرق فلا شفعة) وهي تجوز في الارض والمنزل والبستان ولا تجوز في المنقول .

وقد سلك القانون المدنى المصرى طريقاً وسطا بين المذهبين :

فأخذ بمذهب الحنفيه فى اعتبار (الجوار) سبب للشفعة ولكن قيده :

<u>بالنسبة للمبانى والاراضى الفضاء</u> اشترط التلاصق ويكتفى التلاصق فيها من جهة واحدة .

<u>بالنسبة للاراضى الزرعية حالتين :</u>

(١) وجود حق ارتفاق مقرر لمصلحة العقار المشفوع من ارض الجار ، أو كان للارض المشفوعه حق ارتفاق لصالح ومنفعة ارض الجار .

(٢) تلاصق الارض الشائعة للارض المشفوعة من جهتين وأن تساوى من الثمن نصف ثمن الارض المشفوعة على الاقل .

وأستبعد الشفعة للجار (غير الملاصق) وقد نصت محكمة النقض فى الطعن ٥١/٤٠٥ ق جلسة ١٩٨٢/٣/٢ (بأن مجاوره الجار للأرض المبيعة بقطعتين منفصلتين يملك كل منهما فى أحدى جهات الأرض لا يبيح له الأخذ بالشفعه .

بنــــــد ٤٠٢ عناصر الشفعة وشروطها :

أولا: <u>موضوع التصرف</u> (بيع عقار) ولا يشترط فى البيع أن يكون نهائى بات فيكفى أن يكون (إبتدائى تام لم يسجل بشرط عدم إقترانه بعربون وبناء عليه فإنه لا يجوز إختصام [illegible] فى دعوى الشفعة [illegible] (طعن ٢١/٤١٨ق جلسة ١٩٥٥/١/٢٧) ويجب أن يكون البائع (قائم فعلا) .

ويجب أن يكون المبيع (عقار) وليس منقول لان المنقول يرد عليه حق الإسترداد خلال شهر من تاريخ العلم أو الاعلان (م ٨٣٣ مدنى) وتجوز الشفعة فى (بيع حصة شائعة) كما تجوز فى حصة (مفرزة) ولكن الشفعة تكون معلقة على نتيجة القسمة أو أجازة الشركاء (جميعاً) (طعن ٤٧,٧٨٤ق جلسة ١٩٨٠/٥/١) .

ثانياً : ما يشترط فى الشفيع :

(١) أن يكون (كامل الأهلية) بالغ سن ٢١ عاقلا رشيداً فإن كان قاصر ناب عنه وليه الشرعى - وأن كان والده متوفى ناب عنه (وصية) بشرط(إذن المحكمة) [1]

(٢) فإذا كان شريك على الشيوع فيجب أن يكون مالك لحصة شائعة بعقد

---

(١) فإذا كانت بوكيل فيجب أن تكون الوكاله (خاصة) فإذا كانت (عامة) فلا تجوز الوكالة إلا بإجازة(الموكل) .

مسجل (رقبة ومنفعة) فى نفس العقار وإذا كان جار يجب أن يكون (مالك بعقد مسجل) لعقار كامل (ملاصق) للعقار المبيع من جهة وحدة (فى المبانى) ومن جهتين (فى الأرض الفضاء والأراضى الزراعية) وأن تكون ملكيته ثابته من وقت حصول البيع حتى صدور حكم نهائى بالشفعة (٩٤٤ مدنى) .

ويلاحظ أنه إذا كان الولى الشرعى للشفيع القاصر قد دفع الثمن الحقيقى للأخذ بالشفعة (تبرعاً) منه (وليس من مال الشفيع القاصر المدخر) فلا يتطلب الأمر (إذن وتصريح نيابة الأحوال الشخصية) .

بنـــد ٤٠٣ خصائص الشفعة :

للشفعة خصائص سبعة هى :

(١) لا تضامن بين الشفعاء فيها اذا تعددوا (طعن ٤٨/٢٥٦ ق جلسة ١٩٨١/٤/٢) .

(٢) رخصة وليست حق ، فلا يجوز لدائنى الشفيع استعمال حق الشفعة نيابة عن الشفيع باسمة بطريق (الدعوى غير المباشرة) التى هى قاصرة فقط على الحقوق (كنص م ١/٢٣٥ مدنى) .

(٣) لا تنتقل بالحوالة من الشفيع للغير .

(٤) عدم اتصالها بشخص الشفيع اتصالا وثيقا ، فهى ترد على بيع حصة شائعه فى عقار ، وتتبع وتلازم العقار .

(٥) يرى غالبية الفقة أنها (حق مالى يورث) حتى ولو مات الشفيع قبل ابداء الرغبة فى الشفعة أو قبل رفع دعوى الشفعة ـ ومحكمة النقض على ذلك (حق الشفعة ينتقل بالميراث ـ عدم قابليته للتجزئة ـ ثبوته لكل وارث اذا انفرد به ، أو للورثة جميعاً اذا اجتمعوا عليه (طعن ٥٠/٩٠٣ ق جلسة ١٩٨٢/٢/٢٤، طعن ٥٤/١٧١٠ق جلسة ١٩٨٧/١٠/٢١) (حق مالى تتوافر فيه عناصر النفع والتقوم وقابلية الاستئثار فيعد بذلك مالا يورث) ، طعن ٥/١٦ اق جلسة ١٩٤٦/١/٣١ و طعن ٢٣/٣١١ ق جلسة ١٩٥٠/٣/٧ ولا يمنع ذلك عدم اجازة ارثه فى مذهب ابى حنيفه النعمان (طعن ٢٣/٣١١ق جلسة ١٩٥٠/٣/٧) .

ويذهب رأى الى عدم توريث الشفعة الا اذا تمت المطالبة بها ويكون ذلك

بإعلان رغبته فى الأخذ بها قبل وفاته ولو لم يكن قد رفع دعوى الشفعة فيكون للورثة رفعها و الاستمرار فيها ويرى أن ذلك يتفق مع المذهب الحنفى والقانون المدنى المصرى ونحن نؤيد هذا الرأى [1] .

(٦) عدم قابليتها للتجزئة : فلا يجوز للشفيع أن يأخذ بالشفعة فى صفقة واحدة لبعض المبيع دون البعض الآخر حتى لا يضار المشترى بتبعيض الصفقة «طعن ٤١/٧٥١ ق جلسة ١٩٧٥/٦/١١ ، طعن ٤٥/٧٦٥ ق جلسة ١٩٨٠/٥/٢٨) ولكن يجوز للشفيع اذا تعددت الصفقة ببيع العقار (أجزاء مفرزه) لمشترين متعددين لكل منهم جزء مفرز معين أن يأخذ بالشفعة فى بعض الصفقات دون البعض الآخر اذا توافرت شروط الشفعة دون أن يكون فى ذلك تجزئة للشفعة (طعن ٤٩/١٦٥٠ق جلسة ١٩٨١/٢/٢٦) ومحل هذه القاعدة : أن يكون المبيع عقار واحد أو عقارات متعدده متصلة (أى متلاصقة) أو منفصلة بشرط أن يكون مخصصة لعمل واحد أو طريقة استغلال واحدة بحيث أن استعمال حق الشفعة بالنسبة إلى جزء منها يجعل الباقى غير صالح لما اعد له من الانتفاع (طعن ٣٠/٧٤ ق جلسة ١٩٦٥/١/١٤ ، (طعن ٤٥/٣٤٧ق جلسة ١٩٧٩/٦/٧) .

(٧) جواز النزول عنها من الشفيع :

ذلك أن التنازل عنها (التزام) لا يرتبط به الامن أن إرتضاه لانه ليس حق عينى (يتبع العقار فى أى يد يكون) (طعن ٢٠/٣٢٢ ق جلسة ١٩٥٣/١/٢٩) ويجب فيه أن يكون (صريحا) اذا كان (قبل البيع) .

أما النزول الضمنى : فيفترض صدور عمل أو تصرف من الشفيع ، بعد البيع، يفيد عدم استعمال ذلك الحق (طعن ٥٧٨/ ٥٠ق جلسة ١٩٧٨/١/١٠) ولا ينتقل التنازل (للخلف الخاص) (طعن ٤٧/٥٦٦ق جلسة ١٩٧١/٦/١٦) لأنه (ليس حق عينى يتتبع العقار فى أى يد يكون) .

ويلاحظ أن تمليك مالك الارض لشقق البناء للغير معناه نزولة عن حقة فى أخذ العقار بالشفعة عند اعادة بيعها (طعن ٤٦/٥٣١ ق جلسة ١٩٧٨/٦/٧ ، طعن ٥٠/١٢١٧ ق جلسة ١٩٨١/٣/١٩) ولكن يعد الشفيع (متنازلا ضمنيا) عن حقة فى الشفعة فى عدة حالات :

---

(١) من هؤلاء الامام ابن حنبل ود/ السنهورى الوسيط جزء ٩ ج رابعاً ص ٤٥٨ .

١ ـ طلب قسمة العقار اذا كان شائعا . ٢ ـ استئجاره العين من مشترى العقار

٣ ـ اتفاقة مع المشترى على حق ارتفاق .

ولا يعد تنازلا: (١) المساومة (طعن ٥٤٢/٤٧ ق جلسة ١٩٨١/١/٨) .

(٢) الرفض لاستكثار الثمن (طعن ٣٠/١٥ ق جلسة ١٩٤٥/١٢/٢٠)

بنـــد ٤٠٤ موقف الشريعة الاسلامية والقانون المدنى المصرى ومحكمة النقض المصرية من توريث الشفعة

(١) المذهب الحنفى الشفعة لا تورث لاتصالها بحق الشفيع فتكون رهن بمشيئة وارادة والتى تنتهى بموته ولا تنقل لورثته والخيارات عنده لا تورث ، وبه افتى قدرى باشا فى كتاب (مرشد الحيران) (م١٤٠) وفتوى مفتى الديار المصرية فى ١٩ رجب عام١٣١٦هـ .

(٢) **الشافعة والمالكية** : الشفعة كسائر الحقوق تورث وتنتقل بوفاه المورث لورثته كل بحسب نصيبه .

(٣) ابن حنبل (وابن حزم) تورث فى حالة اعلان لشفيع رغبته فى الاخذ بالشفعة (وهذا ما أيدة د/ السنهورى فى كتابة الوسيط فى القانون المدنى جـ٩ رابعاً ص٤٥٨ .

(٤) القانون المدنى المصرى ثار خلاف عند وضع المشروع فنص فيه على انتقالها بالميراث ثم عدل ونص على عدم انتقاله الميراث ثم حذف وترك لاجتهاد القضاء .

(٥) محكمة النقض المصرية : اعتبرت فى الطعن رقم ١٤٧٨/٤٨ ق جلسة ١٩٨٢/١١/١١ ، الشريعة الاسلامية ، مصدرا لاحكام الشفعة ثم القانون المدنى المصرى .

وتواترت أحكامها على انتقال حق الشفعة للورثة بالميراث مطلقاً بغض النظر عن اعلان المورث رغبته فى الأخذ بالشفعة متفقه فى ذلك مع مذهب الشافعية والمالكية .

(طعن ١٠٢٥/٤٩ق جلسة ١٩٨٤/٢/١٦) (طعن ١٩١٠/٥٥ق جلسة ١٩٨٨/٦/١٦) .

<u>رأينا</u> : نتفق مع المذهب الحنبلى – وابن حزم – من توريث الحق فى الشفعة

فى حالة اعلان للشفيع رغبته فى الأخذ بالشفعة وسندنا فى ذلك ان الشفعة لا يثبت رخصتها الا باعلان الشفيع رغبته فى الأخذ بالشفعة فأعلان الرغبة فى الشفعة هو مناطها وأول اجراءاتها .

بنــــد ٤٠٥ مايجوز أخذه بالشفعة :

(١) البيع بعقد ابتدائى مادام (بات لازما) طالما لا يوجد فى القانون شرطا بلزوم التسجيل لجواز الشفعة (طعن ٨١/٤ق جلسة ١٩٥٣/١٢/٢٦) بشرط عدم اقترانه بعربون ولا يشترط أن يكون بعقد مسجل او ثابت التاريخ (طعن ١٨/١٧٣ ق جلسة ١٩٥٠/٥/١٨) .

(٢) البيع الباطل (بطلان نسبى) لنقص اهلية او عيب ارادة .

(٣) البيع الصورى (صورية نسبية) اذا كان الشفيع (حسن النية لا يعلم به) (طعن مدنى جلسة ١٨/١٠/١٩٦٦) .

(٤) العقار (بالتخصيص) .

(٥) الوعد بالبيع من (جانبين) (الوعد المتبادل) باعتباره (بيع تام (طعن ٣٦/٤١٧ق جلسة ٧٥/٥/٢٥)

(٦) بيع (المزاد الاختيارى) و (بيع المظاريف) لعدم توافر العلانية .

(٧) البيع المعلق على شرط (فاسخ) فإذا فسخ العقد بعد طلب الشفعة يظل حق الشفيع قائم لا يسقط وله إجبار البائع بالمضى معه فى البيع لا مع المشترى (طعن ٤٦/٧٢٠ق جلسة ٨٠/٦/٣) (طعن ٤٩/٢٨١ ق جلسة ٨١/٣/١٢)

(٨) بيع ملك الغير ما دام قائم ولم يقض ببطلانه (طعن ٤٧/٩٦١ق جلسة ١٩٧٩/١٢/١٠) .

(٩) بيع حق الإنتفاع (مستقلا) عن حق الرقبة (طبقا لنص م ١/٩٨٥ مدنى) (طعن ٥١/١٦٤٤ق جلسة ١٩٨٥/١١/٩) (وطعن ٤٨/١٠٣ق جلسة ١٩٧٩/١٢/١٣) .

(١٠) حكم صحة التعاقد المنتهى (صلحاً) لأن الصلح لم يترتب عليه انحلال البيع بل يظل قائم فتجوز فيه الشفعة (طعن ٥١/٨٣٩ق جلسة ٨٤/١٢/١٣) .

(١١) البيع الساتر لهبة اذا كان الشفيع حسن النية (طعن ٥٠/٤٨٧ ق جلسة ١٩٨٤/١/٢٤) .

(١٢) اذا صــدرت من الشــخص المعنى (الطعنان ٢٢٤٣، ٢٣٦٥ لسنة ٥٢ق جلسـة ٨٧/١/١٥) .

(١٣) حق الإرتفاق طقا م ٩٣٦/هـ اذا وقع على عاتق الأرض المشفوع بها او الأرض المشفوع فيها ويخدم الأخرى .

(١٤) اعلان الشفيع رغبته فى الأخذ بالشفعة (قبل) التقايل يجعل حقة قائم (طعن ٢١/١٦٨ ق جلسة ١٩٥٤/٣/٢٥)(طعن مدنى جلسة ١٩٨١/٦/٣)

(١٥) تجوز للشفيع اذا كان ذمياً .

(١٦) تجوز فى بيع شريك على الشيوع لحصة مفرزه (قبل) القسمة (طبقا لنص م ٩٣٦ مدنى (طعن ٤٩/٣٨٤ ق جلسة ٨٣/١/٣٠) .

بنـــــد ٤٠٦ : مالا يجوز أخذه بالشفعة (م ١/٩٣٩ مدنى) :

(١) أ- البيع بالمزاد العلنى أمام القضاء وليس الأفراد .

ب- البيع بين الأصول والفروع ، او بين أحد الزوجين ، او بين الأقارب حتى الدرجة الرابعة أو الاصهار حتى الدرجة الثانية (طبقا للمواد ١/٣٥ ، ٣٥/٢/، ٣٦ ، ٣٧ مدنى وليس طبقا لنظام الواريث) .

ج – إذا بيع العقار ليجعل محل عبادة او ليلحق بمحل عبادة .

د- الوقف .

(٢) اعلان الرغبة فى الشفعة بعد التقابل (طعن مدنى ٢١/١٦٨ق جلسة ١٩٥٤/٣/٢٥) اما قبلة فيجوز الشفعة فيه (طعن ٤٦/٧٢٠ ق جلية ١٩٨٠/٦/٣) وأعتبرت محكمة النقض التقايل فسخ اتفاقى لعقد البيع بأثر رجعى [(١)] .

(٣) المنقول (لعدم امكان قسمته) ولقوله عليه السلام (لاشفعة لا فى ربع أو حائط) فالعقار ثابت لا يمكن نقلة والأشجار والمبانى توابع اما إذا قطعت أو

---

(١) وتجوز الشفعة فى التقايل اذا تبين من تكييفة انه (عقد بيع جديد) ويتحقق ذلك **بشرطان** :

١ - وجود زيادة او نقص فى العقار او الثمن .

٢ - اذا تبين ان المتعاقدين لم يقصدا فسخ العقد او اعادة الحال الى ما كان عليه بأثر رجعى .

أزيلت وبيعت مستقلة فلا يجوز فيها الشفعة لصيرورتها(منقول).

(٤) العقار الذى تمت قسمته (طعن مدنى جلسة ١٩٤٨/٥/٢٠) .

(٥) البيع الصورى (صورية مطلقة) لكونة (معدوم) .

(٦)(الحكر)لالغاء الوقف على غير الخيرات بالقانون ١٩٥٢/١٨٠ ٠

(٧) الوعد بالبيع من جانب واحد فقط ذلك لعدم اعتبارة بيعا .

(٨) املاك الدولة (العامة والخاصة) وتصرف (الحارس العام) .

(٩) بيع مصلحة الاملاك ارضا بطريق (الممارسة) بثمن روعى فى تقديره اعتبارات خاصة (طعن ٢٢/٧٤ق جلسة ١٩٥٦/٢/١٦) .

(١٠) سند الملكية المعلق على شرط (واقف) .

(١١) الشفعة الرضائية (لأنها ليست عقد بيع) .

(١٢) المشترى لجزء مفرز لا يجوز له طلب الشفعة فى جزء شائع من ذات العقار اذا تم بيعه لأنه لا يجوز له طلب الشفعة على خلاف سندة (طعن مدنى جلسة ١٩٥٠/١١/٣٠) .

(١٣) البيع الباطل .

(١٤) لا يجوز من البائع فى مواجهة من اشترى منه ولو انتقل حق لشفعة للأول بالميراث (طعن ٥٥/١٩٢٠ ق جلسة ١٩٨٨/٦/١٦) كما لا تجوز من البائع (الشريك على الشيوع) (لتضمن بيعه تنازلة عن الشفعة) كما تجوز فى حالة شراء مالك الاتحاد لما باعه لمشترو شقق الأتحاد لتضمنه تنازل ضمنى بقبول ملاك الشقق الأخرى فى العقار .

(١٥) لا يجوز أخذ الأراضى الموزعة على صغار الفلاحين بالشفعة طبقا م ٩ من المرسوم بقانون ١٧٨ /٥٢ (م ٣٧٩ تعليمات شهر ٩٣) .

(١٦) لا يجوز لمالك المبانى المطالبة بالشفعة إلا بعد (تسجيل خق القرار) الذى يجعله صاحب حق عينى أصلى يعطى له الحق فى ذلك (طعن ٥٩/٤٧٥ ق جلسة ٩٤/١٠/٢٥) (انظر بند ٣٩١ وما بعده) .

(١٧) المستأجر بأجرة لأنه (غير مالك) .

أ

بنـــد ٤٠٧ توالى البيوع (م٩٣٨ مدنى) :

تعريفها : هى قيام مشترى العقار بيعه لمشتر آخر

والفيصل فى قيام حق الشفيع فى الأخذ بالشفعة هو ، تسجيل اعلان الرغبة فى الشفعة و فاذا تم البيع من المشترى الأول الى المشترى الثانى (قبل) (تسجيل اعلان الرغبة فى الشفعة) . فلا يجوز الاخذ بالشفعة الا من المشترى الثانى وبالشروط التى اشترى بها ذلك المشرى الثانى واهمها ، الثمن ، وشرط هذا الالتزام المادتين ٩٣٨، ٩٤٧ مدنى (طعن ١٥٢٨/٤٩ق جلسة ١٢/٦/١٩٨٣) **ويشترط فى البيع الثانى :**

(١) أن يكون حقيقى وليس صورى (طعن ٩١٦/٥٧ق جلسة ٢٩/١/١٩٩٢) أولا اعتبر البيع الأول قائم ويعتد به فى الشفعة ولا وجود للبيع الثانى)

(٢) ادخال المشترى الثانى خصما فى الدعوى .

واذا حدث وتم تصرف المشترى الأول بالبيع لمشترى ثان (بعد) تسجيل اعلان الرغبة فى الشفعة لا يحتج بالبيع الثانى على الشفيع (طعن ٣٧١/٤٨ق جلسة ٢٨/٥/١٩٨١) .

فاذا كان البيع الثانى (صورى) اعتبر البيع الاول (قائم) وهو الذى يؤخذ به فى الشفعة ولا يحتج عليه بميعاد رفعها (طعن ٣٧٦/ ٥٠ ق جلسة ٢٤/١١/١٩٨٣) ويعفى الشفيع من توجية اعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة إلى المشترى الثانى (طعن ٣٦٥٩ / ٥٨ ق) بشرط اختصام المشترى الثانى ليكون الحكم الصادر فى مواجهته (حجة عليه) .

(طعن ١٣٨٣/٥٥ ق جلسة ٩/٣/١٩٨٩ ، طعن ١٠١٨ /٥٨ق جلسة ١٨/٢/١٩٩٠)

(طعن ١٠٥٤/٥٨ ق جلسة ١٩/٥/١٩٩٣) (طعن ٢٤٣٤/٥٨ ق جلسة ٧/١/١٩٩٣)

ويجب فى توالى البيوع : توجبة اعلان الرغبة الى المشترى الأول المعتبر بائع و المشترى الثانى ، والمالك الاصلى بموجب عقد مسجل وذلك لعدم انتقال الملكية للمشترى الأول (بالتسجيل) .

ويلاحظ : أنه اذا لم يسجل الشفيع اعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة وأثناء نظر

دعواه ـ قبل صدور حكم نهائى فيه – قام مشتر ثان غير المشفوع منه وسجل عقده ، فان ذلك يؤدى الى انفساخ بقية العقود ومنها العقد المشفوع فيه فيسقط بذلك حق الشفعة المقامة من أجلة دعوى الشفعة ويتعين رفضها (طعن ١٢٠٢/ ٤٩ ق جلسة ١٩٨٢/١٢/٣٠) .

بنـــد ٤٠٨ تعدد البيوع : (١)

تعريفه : هو قيام نفس البائع ببيع ذات العقار المبيع لأكثر من مشتر فيحق للشفيع طلب الشفعة (فى أى عقد منها) بشرط (بقاء) ملكية العقار المبيع للبائع المالك الاصلى وعدم انتقالها لأحد المشترين (بالتسجيل) فاذا انتقلت لأحدهم فان الشفيع يوجه طلبه فى الأخذ بالشفعة(لهذا البيع فقط) لاستحالة نقل الملكية لباقى العقود لاستنفاذ الملكية واستحالة تنفيذها لباقى العقود فتعد (مفسوخة) .

طعن ١٢٠٢/ ٤٩ ق جلسة ١٩٨٢/١٢/٣٠ (اذا بيع العقار من نفس البائع اكثر من مرة كان للشفيع أن يشفع فى أى من هذه البيوع طالم بقيت الملكية للبائع ، فاذا انتقلت الملكية لمشتر آخر غير المشفوع منه (بتسجيلة عقده) قبل تسجيل اعلان الرغبة فى الشفعة فان طلب الشفعة يكون غير مقبول لان الشفعة سبب كاسب للملكية وهى فى هذه الحالة لا تؤدى الى انتقال الملكية لشفيع ، فان هو ادعى صورية هذا العقد المسجل لا يلتفت الى ادعائه مالم يختصم جميع المشترين فيه والا بقيت دعواه غير مقبوله .

وبصدور حكم المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ١٢/٢٢ قضائية دستورية جلسة ١٩٩٤/١/١ والمنشور بالجريدة الرسمية عدد ٣ تابع / ١٩٩٤/١/٢٠ بصحة دستورية م٢٣ ق ١٣٦/ ٨١ الخاص بايجار الاماكن باعتبار البيع الثانى باطلا ولو كان مسجلا أصبح البيع الثانى(باطلً لايجوز الاخذ باسفعة فيه ويكون الاخذ بالشفعة فى (البيع الأول) حسب المواعيد فان لم تراع تلك المواعيد سقط الحق فى الأخذ بالشفعة .

---

(١)نظرية الشفعة ـ مستشار / عزت حنورة ص ٨٦، ١٤٣، ٣٧٦

بنــــد ٤٠٩ : تزاحم الشفعاء ومن يثبت له الحق على الترتيب :

(م ٩٣٦ مدنى)

خمس أشخاص مرتبة كالآتى :

(أ) مالك (الرقبة) اذا بيع (كل) حق الانتفاع) الملابس لهاأو (بعضها)

(ب) الشريك على الشيوع أو الشريك فى حق الأنتفاع إذا بيع شئ من العقار الشائع (الأجنبى) .

(ج) صاحب حق الانتفاع (مشتر حق الانتفاع وليس مستأجر حق الانتفاع) إذا بيعت كل (الرقبة) الملابسة لهذا الحق أو بعضها .

(د) مالك الرقبة فى الحكر اذا بيع حق الحكر ، والمستحكر اذا بيعت الرقبة.

(هـ) الجار المالك فى الأحوال الآتية :

١ ـ (من جهة واحدة) اذا كانت العقارات من المبانى أو الارض المعدة للبناء (طعن ٤٩/٦٣٨ق جلسة ١٥/٤/١٩٨٠) .

٢ ـ اذا كان للاراضى المبيعة (حق ارتفاق) على أرض الجار ، أو اذا كان (حق الارتفاق) لأرض الجار على الأرض المبيعة .

٣ ـ اذا كانت أرض الجار (ملاصقة) للأرض المبيعه من (جهتين) وتساوى من القيمة (نصف ثمن) الارض المبيعة على الأقل .

فاذا تزاحم الشفعاء من طبقة واحدة ، فاستحقاق كل منهم للشفعة يكون (على قدر نصيبة) (م ٢/٩٣٧ مدنى) .

بنــد ٤١٠ تزاحم وتعدد الشفعاء من طبقة واحدة (م ٩٣٦ مدنى)

عند تزاحم الشفعاء من درجات مختلفة يكون الأولية للترتيب الوارد بمادة ٩٣٦ مدنى وهم :

١ ـ مالك الرقبة .

٢ ـ الشريك على الشيوع .

٣ ـ صاحب حق الإنتفاع ثم الجار المالك الملاصق (م ٩٣٦مدنى) .

فإذا تعدد الشفعاء من طبقة واحدة فالاولوية من نوعين: –

١ ـ أولوية بحسب (الدرجة) بين شفعاء من طبقات مختلفة .

٢ ـ أولوية بحسب (النصيب أو المنفعة) بين شفعاء من طبقة (واحدة) والإستحقاق فى الحالة الثانية يكون على قدر نصيبة (طبقا م ٩٣٧مدنى) وبيحث التوازن بين الشفيع (والمشترى) (الحائز لما يجعله شفيعاً) بأيهما أكبر نفعا (منفعة) لملكه من الشفعة .

ويلاحظ أن التوزيع على الشفعاء بالتساوى يكون فى حالة (الشركاء على الشيوع) لإشتراكهم جميعاً فى عقار واحد مشفوع به أما فى حالة (الجيرة) كسبب للشفعة فلعدم إشتراك الجيران فى عقار واحد حيث يكون لكل جار عقاره فالحكمة والعدالة تقتضى الرجوع لقانون الشفعة القديم بإعتباره (عرف مستقر)جرى عليه العمل وتقضى بتفضيل الجار الذى يعود على ملكة منفعة من الشفعة أكبر من غيره من الجيران ـ وذلك هو الحكم العادل عند سكوت النص والقول بغير ذلك يوجب تقسيم العين المشفوعة على الشفعاء (بالتساوى) (طعن ٥٨/٣١٦٠ ق جلسة ٩١/٥/٢٨).

مواعيد الشفعة (مواعيد سقوط) ـ

هى مواعيد سقوط وليست مواعيد تقادم فالتقادم يرد على حق وليس على رخصة وهى من(النظام العام) تقضى بها المحكمة من تلقاء نفسها دون توقف على طلب من الخصوم وهى (لا تنقطع فتسرى فى حق عديم الأهلية والمفقودين والمحكوم عليهم بعقوبة جنائية كما (لاتقف)بأى مانع يتعذر معه المطالبة القضائية بعكس أحكام التقادم المسقط فهى ليست من النظام العام فيجوز الإتفاق على ما يخالفها وتقف وتنقطع ولا يجوز التمسك بها لأول مرة أمام محكمة النقض وللخصوم (البائع والمشترى) حق الدفع لسقوط الحق فى الشفعة فى أى حال تكون عليها الدعوى ولو أمام محكمة الإستئناف .

بنـــد ٤١١ مراحل الشفعة الاجرائية :

١ ـ انذار رسمى على يد (محضر) من (البائع) أو (المشترى) لمستحق الشفعة (الشفيع) أو (وكيله) يطلب فيه من الشفيع ابداء رغبته فى اخذ العقار المبيع بالشفعة خلال (١٥يوم) من (علمه) والا سقط حقة فى الشفعة ويجب فى الانذار أن يشتمل على (بيان العقار المبيع وثمن البيع) والانذار اجراء (اختيارى ـ وجوازى) وليس وجوبى لأى من البائع أو المشترى ـ ويكفى قيام أحدهما به وبالانذار يتحقق

للشفيع العلم اليقيني بالشفعة – ويلزمه باعلان رغبته في الاخذ بالشفعة خلال (١٥ يوم) من تاريخ العلم بالانذار والاسقط حقه في الشفعة (م ٩٤٠ مدني) .

ويلاحظ أن الانذار ذا أثر (سلبي) على الشفيع المعلن فاذا تعدد الشفعاء ، وجب توجيهه الى (جميع) الشفعاء .

وقد شرع الانذار لقطع طريق (المماطلة) على الشفيع باعلان رغبته خلال مدة قصيرة (١٥ يوم) بحيث أنه إذا لم يبد رغبته خلالها سقط حقه فيها (واستقر في يد المشتري) ولا يسري ميعاد الـ١٥ المقرر للتقادم المسقط لحق الشفيع الا من تاريخ الانذار الرسمي على يد محضر بوقوع البيع وعلمه به ولايغني عنه أي طريق آخر طبقا للمادتين ٩٤٠، ٩٤١ (طعن ٢٩٠/٤٩ ق جلسة ١٩٨٢/١٢/٢) . وبالانذار يتحقق (العلم) فلا يلزم الشفيع بإعلان رغبته الا بعد حصول ذلك الانذار (طعن ٦٦٩/٤٩ جلسة ١٩٨٢/١٢/٢٤)

أما تسجيل انذار الشفعة : فهو الفيصل في اختصام المشتري الثاني من عدمة وهو فيصل كذلك في نفاذ تصرفات مشتري العقار المشفوع فيه في مواجهة الشفيع من عدمة . (طعن ٢٤٠/٢١ق جلسة ١٩٥٤/٣/٤) .

٢ ـ اعلان الشفيع (رغبته رسمياً على يد محضر لكل من البائع والمشتري في أخذ (جميع) العقار بالشفعة خلال (١٥ يوم) من علمة بالانذار الرسمي الموجة اليه من البائع أو المشتري وهو (الزامي) وليس (جوازي) يجب على الشفيع ابداؤه خلال المدة المذكورة وإلا سقط حقه في الشفعة ويجوز التخلي عن ابداؤة منفردا خلال تلك المدة وتضمينة بدعوى الشفعة خلال ٤٥ يوم من الانذار الرسمي) وهو (تصرف قانوني) يلزم فيه أهلية اداء كاملة للشفيع ويعد (إيجابا منه) يلزم به من تاريخ وصوله لطرفي العقد حتى مدة (٣٠يوم) المحددة لايداع الثمن الحقيقي ورفع دعوى الشفعة التالية لإعلان الرغبة) فإذا قبلاها إنعقدت الشفعة (رضاء) وإلاحق له إيداع الثمن ورفع دعوى الشفعة (في الميعاد) وإلا سقط حقة في الشفعة .

ويلاحظ أنه يجوز إعلان الرغبة في الشفعة (ولو بدون إنذار رسمي) ذلك الذي سبق أن ذكرنا أنه ليس إلزامي وإنما هو (جوازي) ويكون ذلك في حالة العلم بحصول بيع العقار من طريق آخر غير طريق الإنذار (طعن ٨١١/٤٧ق جلسة ١٩٨١/٣/١٧) (طعن ٧٨١/٤٩ ق جلسة ١٩٨١/٣/١٢) .

أما إذا كان عقد بيع المشترى قد تم تسجيلة فيجب أن يتم إعلان الرغبة لكل من البائع والمشترى قبل فوات ميعاد الـ٤ شهور طبقا م٩٤٨/ب مدنى (طعن ١٣٢٨/٥٨ق جلسة ١٩٨٩/١/٢٩) وإلا سقط الحق فى الشفعة لأن إعلان الرغبة هو أول إجراءات الشفعة وبه يقوم الحق فى المطالبة بالشفعة وهو اساس فى الشفعة سواء كان مستقل أو متضمن بدعوى الشفعة وبدونه يسقط الحق فى الشفعة طبقا م ٩٣٨ مدنى وم ٩٤٨/ب مدنى .

آثار إعلان الرغبة فى الشفعة :

١ - أن يكون (حجة) على البائع والمشترى والشفيع - ولا تكون حجة على الغير الذى ليس طرفا فيه إلا بالتسجيل فى الشهر العقارى .

ويلاحظ أن عدم إتباع هذا الإجراء فى حالة (حصول إنذار رسمى على يد محضر) وفى خلال ١٥ يوم من العلم به يسقط الحق فى الأخذ بالشفعة .

٢ - تحول الشفعة من رخصة إلى (حق) يثبت فى الذمة ويحق إرثة عن الشفيع .

٣ - (تسجيلة) ليس من إجراءات الشفعة ولكنه (وسيلة) لعدم نفاذ تصرفات المشترى فى مواجهة الشفيع سواء كان (أصلى أو تبعى) .

مواعيد حالات إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة من الشفيع :

١ - (١٥ يوم) من تاريخ علم الشفيع بالإنذار الرسمى على يد محضر الموجه له من البائع أو المشترى . (م ٩٤٠ مدنى) .

٢ - (٤ شهور) من تاريخ تسجيل عقد البيع النهائى الرضائى (والعلم هنا إفتراضى) يعادل النشر للقانون فى الجريدة الرسمية . (م ٩٤٨/ب مدنى) .

٣ - (١٥ سنة) من تاريخ عقد البيع العرفى الإبتدائى .

ويلاحظ أن مادة ٩٤٠ مدنى أوردت ميعاد مسافة الى ميعاد الـ١٥ يوم لاعلان الرغبة فى الشفعة حدة الاقصى ٤ يوم و١٠ يوم لمن يقع موطنه بمناطق الحدود النائية البعيده وأن هذا الميعاد الخاص بالمسافة قاصر فقط على ميعاد اعلان الرغبة فى الشفعة .

ويراعى مايلى فى اعلان الرغبة بالاخذ فى الشفعة .

١ - اعلان الرغبة (تصرف قانونى) يلزم فيه أهلية أداء كاملة للشفيع، اى بلوغه سن ٢١ سنه عاقلا رشيدا و فاذا كان الشفيع قاصر ناب عنه والده الولى لشرعى عليه .

٢ ـ مادام أن اعلان الرغبة (اختيارى) فى حالة عدم توجيه انذار الشفعة من أطراف عقد البيع او أيهما ولم تستلزم م ٩٤٢ مدنى حصوله بورقة مستقلة سابقة على اعلان صحيفة الدعوى ، فيجوز رفع دعوى الشفعة متضمن الرغبة فى الاخذ بالشفعة (طعن ٣٦/٢٣٩ ق جلسة ١٩٧٠/١٢/١٠ ، فاذا حصل انذار من طرفى البيع يلزم رفع دعوى الشفعة خلال (١٥يوم) من تاريخ العلم بالانذار متضمنه اعلان الرغبة فى الشفعة (طعن ٤٩/٣٩٩ ق جلسة ١٩٨٢/٥/٢٣) .

٣ ـ ادعاء الشفيع « صورية الثمن » الوارد بعقد البيع لايعفية من واجب اعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة فى (الميعاد القانونى) وله بعد ذلك الطعن فيه أمام المحكمة بالصورية بكفة طرق الاثبات (طعن ٢٨/٢٨٤ ق جلسة ١٩٦٣/١١/٧) .

٤ ـ تاريخ تسجيل أعلان الرغبة فى الشفقة هو الفيصل فى الاحتجاج على الشفيع فى البيع الثانى لمشتر ثان ، فاذا تم (بعد) تسجيل الاعلان لا ينفذ فى مواجهته ولا يعتد بالتصرف من مشترى العقار المشفوع طبقا م ٩٤٧ مدنى (طعن٤٨/١٣٩٢ ق جلسة ١٩٨٢/٦/٢٤)(طعن ٤٨/٣٧١ ق جلسة ١٩٨١/٥/٢٨) .

٥ ـ بيع مشترى العقار المشفوع فيه لمشترثان (قبل) اعلان الرغبة فى الشفعة أو قبل تسجيلها طبقا م ٩٣٨ مدنى مؤداه عدم جواز الأخذ بالشفعة الا من المشترى الثانى فى الدعوى ، واثبات صورية عقده يترتب عليه اعفاء الشفيع من توجية اعلان الرغبة فى الاخذ بالشفعة اليه (طعن ٥٨/٣٦٥٨ ق) .

٦ – اذا تضمن الانذار الرسمى على يد محضر ثمنا صوريا للبيع (أكبر) من الثمن الحقيقى بقصد تعجيز الشفيع وصرفه عن اخذ العقار بالشفعة ، وكان الشفيع يعلم بالثمن الحقيقى ، ضمن الشفيع اعلان الرغبة انه يشفع بالثمن الحقيقى ويذكره باعلان الرغبة ولكن يقع عليه عبء اثبات الصورية عند نظر دعوى الصورية حيث تحال للتحقيق .

٣ ـ ايداع الشفيــــع (كامل الثمن الحقيقى) المذكور بعقد البيع الابتدائى والانذار الرسمى (دون الملحقات)ب:ـ

(طعن ٤٧/٤٥٢ق جلســة ١٩٨١/١/٨) ، طعن ١٥٥٨ /٤٨ ق جلســة ١٩٨٢/٣/٣١) خزينة المحكمة الواقع بدائرتها العقار وذلك خلال (٣٠يوم) من تاريخ اعلان الرغبة فى الشفعة لكل من البائع والمشترى و(٤٥يوم) من تاريخ الانذار

الرسمى ويجب فى الايداع أن يكون (سابقا) على رفع (دعوى الشفعة) والا سقط الحق فى الاخذ بالشفعة ويلاحظ أن الايداع الكامل للثمن هو(شرط قبول دعوى الشفعة) .

ايـــداع الثمن (م٤٩٢ مدنى) :ـ

شـــــروطة :

(١) أن يتم خلال ٣٠ يوم على الأكثر من تاريخ إعلان الرغبة فى الشفعة إلى كل من البائع والمشترى (طعن ٤٨/٥٥٨ق جلسة ٨٢/٢/٣١) .

(٢) أن يكون الإيداع قبل رفع دعوى الشفعة مباشرة (ضمانا للجدية) فيجوز رفع الدعوى فى نفس اليوم أو فى اليوم التالى مباشرة .

(٣) أن يكون الإيداع فى خزينة المحكمة الواقع بدائرتها العقار المشفوع فيه وهى المختصة بنظر الدعوى فى ذات الوقت (طعن ٤٨/١٣٢٨) وجزاء مخالفة هذا الشرط هو سقوط الحق فى الشفعة .

(٤) يجب على الشفيع إيداع ، كامل الثمن الحقيقى ، الوارد بعد البيع الإبتدائى وبالإنذار الرسمى دون المصروفات والملحقات وقبل رفع دعوى الشفعة كشرط لقبولها حتى ولو وفى المشترى بجزء من ذلك الثمن .

فإذا كان الثمن ، صورى ، يذكر فيه قيمة أكبر من القيمة الحقيقية للعقار المشفوع فيه لتعجيز الشفيع عن أخذه بالشفعة ، فيكون الشفيع بالخيار بين أمرين :

أ- إيداع خزينة المحكمة الثمن الوارد (بالانذار الرسمى) ثم يقوم بعد ذلك بإثبات الصورية بكافة الطرق .

ب - أو أيداع ما يعتقد أنه الثمن الحقيقى ، ثم دفع الفرق بين الثمن الحقيقى والمبلغ الذى أودعه خزينة المحكمة فإذا عجز عن أثبات الصورية تعرض حقه فى الشفعة للسقوط .

وعملاً فإن محكمة النقض المصرية أخذت بالطريقة الأولى وطرحت الطريقة الثانية جانباً وفيما يلى بعض أحكامها فى هذا الصدد .

١ - من المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن للشفيع بإعتباره من الغير الأخذ بالعقد الظاهر حتى ولو كان فى حقيقته (عقدا صورياً) بين عاقدين دون

إعتداد قبلة بالعقد الحقيقى المستتر إلا أن يكون ، سئ النية ، أى يعلم بصورية العقد الظاهر وحقيقة العقد المستتر وعلى من يدعى سوء نية الشفيع إثبات ذلك فإن عبء الإثبات يقع فى هذه الحالة على عاتق ، المشفوع ضدة ، بحيث إذا أفلح فى ذلك إعتد قبل الشفيع بالعقد المستتر ، أما إذا أخفق ظلت الحجية للعقد (طعن ١٤٥٠/ ٥٠ق جلسة ١٩٨٥/١/١٥) .

(٢) يجب على الشفيع ايداع كل الثمن المسمى ، بالانذار ، باعتبارة الثمن الحقيقى ، ثم رفع دعوى الشفعة خلال ٣٠ يوم من تاريخ اعلان الرغبة فى الشفعة ، بحيث اذا سكت عن ذلك ، فلم يعلن رغبته ، أو لم يودع الثمن ، أو لم يرفع الدعوى فى الميعاد المحدد سقط حقه فى الأخذ بالشفعة (طعن ٢١٨٤/٥١ق جلسة ١٩٨٥/١/٢٩) .

(٣) الثمن الذى توجب م ٩٤٢مدنى ايداعه - على الشفيع حتى لا يسقط حقه فى الأخذ بالشفعة هو (الثمن الذى حصل الاتفاق عليه بين البائع والمشترى ، وانعقد به البيع ولا يكون هذا الثمن دائماهو الثمن المسمى بالعقد ، اذ قد يحتمل ان يكون ،غير حقيقى ، وذلك بقصد تعجيز الشفيع عن الأخذ بالشفعة ، وللشفيع أن يطعن فى هذا الثمن (بالصورية) وله أن يثبتها بكافة طرق الاثبات القانونية بحيث اذا عجز عن الاثبات ، اعتبر انه قد تخلف عن الايداع المفروض عليه قانونا ، وذلك اذا كان المبلغ المودع خزينة المحكمة أقل من الثمن المسمى بالعقد(طعن ٢٩/٢٧ ق جلسة ١٩٦٢/١٢/٥) .

(٤) لمحكمة الموضوع سلطة تقدير (اجابة أو رفض) طلب احالة الدعوى للتحقيق للتحرى عن حقيقه الثمن ، تبعاً لما يتراءى لها من عناصر الدعوى (طعن٢٠٢/٢٤ق جلسة ١٩٥٩/١/١٥) .

(٥) الشفيع فى حالة ايداعه(ثمن أقل)من الثمن الحقيقى بين وضعين :

الأول : علمه بالثمن المسمى بعقد البيع ولكن يدعى صوريته فيكون عليه عبء اثبات دعواه ،إن افلح ثبت حقه فى الشفعة وان اخفق سقط حقه فيها .

الثانى : جهله بالثمن الحقيقى فيودع ما يعتقد انه الثمن الذى انعقد به ويبدى استعداده لايداع ما يكمل الثمن الحقيقى بمجرد تأكده من ذلك .

أحكام النقض فى الثمن الحقيقى :

١ - يجب سبق ايداع الثمن الحقيقى على رفع الدعوى :

تضمن نص م ٢/٩٤٢ مدنى شرطين :

(١) ايداع الشفيع الثمن الحقيقى خزانة المحكمة خلال ٣٠ يوم على الاكثر من تاريخ اعلان الرغبة .

(٢) سبق الايداع على رفع الدعوى وقد هدف المشرع من حصول هذا الايداع قبل رفع الدعوى الى ضمان الجدية فى طلب الشفعة ، ولم يحدد فاصلا زمنيا معينا بين الايداع ورفع الدعوى فاشترط حصول الايداع فى اليوم السابق هو قيد آخر لا يحتمله النص ولايتفق مع فكره التيسير فى الميعاد التى أخذ بها المشرع - أما التحدى بمادة ٢٠ مرافعات فمردود بأن القانون قد شرط ميعادين أحدهما بالأيام له بداية ونهاية والثانى غير محدد بالأيام وانما بفاصل زمنى غيرمحدد وهو مجرد الأسبقية أو القبلية على رفع الدعوى مما لا محل له لاعمال حكم تلك المادة .

(طعن ٢٧/١٩٧ق جلسة ١٦/١٠/١٩٦١) (طعن ٣٢/٢٣ق جلسة ١٨/١٠/١٩٦٦)

يكفى ايداع الثمن الحقيقى دون الملحقات :

اذا كانت م ١٤ من قانون الشفعة القديم توجب على الشفيع اعلان رغبته فى الأخذ بالشفعة مشتملا على عرض الثمن والمحلقات الواجب دفعها قانونا الا أن المشرع فى القانون المدنى الحالى لم يأخذ بقاعدة عرض الثمن والملحقات وأوجب م ٩٤٢ منه على الشفيع ايداع كامل الثمن ضمانا لجدية طلب الشفعة مما يدل على أن المشرع فى القانون الحالى قد تعمد اغفال ملحقات الثمن فيما يجب ايداعه اكتفاء منه بتقييد حق الشفعة بايداع الثمن الحقيقى فقط مما يتعين معه اعمال هذا القيد فى أضيق الحدود بحيث لا ينسحب الى ملحقات الثمن التى لم يرد بها تكليف فى القانون)
(طعن ٤٧/٥٤٢ ق جلسة ٨/١/١٩٨١) (طعن ٤٦/٧٢٠ من جلسة ٣/٦/١٩٨٠، طعن ٣٨/٤١٤ ق جلسة ١٤/٣/١٩٧٤) .

٤ ـ رفع دعوى الشفعة (بعد) إيداع كامل الثمن الحقيقى (مباشرة) فى نفس اليوم أو فى اليوم التالى مباشرة لايداع الثمن .

ويختصم فيها كل من البائع والمشترى (طعن ٥٢/٤٢٢ ق جلسة ١٩٨٩/١/٢٤) أو ورثة من يتوفى منهم (طعن ١٨١٨ /٥٩ جلسة ١٩٩٣/١٢/١٩)

وعلى الشفيع مراقبة ما يطرأ على أطراف عقد البيع من تغيير فى الصفة أوالحالة (طعن ٣٤٤/ ٥٠ق جلسة ١٩٨٤/٢/٨) .

وترفع الدعوى أمام المحكمة الواقع بدائرتها العقار المشفوع فيه خلال ٣٠ يوم من تاريخ إعلان الرغبة الى كل من البائع والمشترى والا سقط الحق فيها .

ويجوز للشفيع الاستغناء عن إعلان الرغبة فى الشفعة برفع دعوى الشفعة (مباشرة) على كل من البائع والمشترى بشرطان :

(١) أن يكون ذلك خلال ١٥يوم من تاريخ العلم بالإنذار الرسمى الموجه اليه من البائع أو المشترى بحصول البيع [١] .

(٢) تضمين صحيفة دعوى الشفعة إعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة بالثمن الوارد بالإنذار الرسمى (طعن ٤٩/٧٩٩ ق جلسة ١٩٨٢/٥/٢٣) (طعن ٣٦/٢٣٩ق جلسة ١٩٧٠/١٢/١٠) ذلك أن م ٩٤٢ مدنى لم تستلزم حصول إعلان الرغبة (بورقة مستقلة) (سابقة) على إعلان صحيفة الدعوى. وإنما أشترط فقط أن يكون الأعلان (رسمياً على يد محضر) فيجوز إعلان الرغبة بذات صحيفة دعوى الشفعة [٢] ويلاحظ أن شرط قبول دعوى الشفعة هو إيداع كامل الثمن الحقيقى فلا يعفى تأجيل باقى الثمن (طعن ٢٨/٢٨٤ ق جلسة ١٩٦٣/١١/٧) .

كما يلاحظ أن صحيفة دعوى الشفعة تعد مرفوعه بقيدها بقلم جدول المحكمة (خلال ٣٠ يوم من إعلان الرغبة لكل من البائع والمشترى) طبقا م ٦٣، ٦٧ مرافعات اذا إعلنا معا ومن تاريخ إعلان آخر واحد منهما إذا لم يعلنا معا فى يوم واحد

---

(١) وانظر الطعن ٤٩/٩٩ ق جلسة ١٩٨٢/٥/٢٣ للشفيع الاستغناء عن اعلان رغبته فى الاخذ بالشفعة برفع الدعوى رأساً على كل من البائع والمشترى شرط ذلك اعلان صحيفة الدعوى خلال ١٥يوم من تاريخ الانذار ، وقوع البيع علة ذلك .

(٢) ويلاحظ أن محكمة النقض فى الطعن ٥٨/١٣٢٨ ق جلسة ٨٩/١/٢٩ الى ضرورة وصول إعلان الرغبة الى علم البائع والمشترى خلال ميعاد الـ٤ شهور التالية للتسجيل) انظر الحق فى الشفعة أ/ابراهيم حلمى المحامى بالنقض ص ٦٢٥

ولا يشترط لإعتبارها مرفوعه (إعلانها) لكل من البائع والمشترى خلال الـ٣٠ يوم سالفة الإشارة (طعن ٤٧/٤٧١ ق جلسة ١٩٨٠/٦/٣ طعن ٣٧/٨٩٦ق جلسة ١٩٨١/١/١٦) طعن ٥٥٦، ٤٧/٥٥٧ق جلسة ١٩٨٤/٤/١٧) [1] .

ويعد ميعاد الثلاثين يوم (ميعاد سقوط) وليس تقادم فلا يرد عليه وقف أو إنقطاع ويترتب على فواته دون رفع الدعوى وقيدها بقلم الجدول بالمحكمة سقوط الحق فى الشفعة وهذا السقوط متعلق بالنظام العام وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها ويراعى ارفاق (حافظة مستندات) مع دعوى الشفعة عند رفعها وتحوى المستندات الآتية :

١ ـ العقد المسجل سند ملكية الشفيع .

٢ ـ العقد المسجل سند ملكية البائع .

٣ ـ عقد شراء المشترى إذا كان قد سجل .

٤ ـ أصل إعلان الرغبة فى الشفعة (معلن) لكل من البائع والمشترى ويجوز تقديمة مسجلا إذا كان يخشى من تصرف المشترى فيه لآخر غيره ويراد الإحتجاج به عليه .

٥ ـ صورة رسمية من محضر إيداع الثمن الحقيقى للعقار المشفوع فيه خزينة المحكمة لصالح المشترى للعقار .

٦ – شهادة تصرفات عقارية ضد البائع من تاريخ عقد البيع الأبتدائى الصادر للمشترى أو من تاريخ تقديم المشترى طلب تسجيل عقد شرائة لمأمورية الشهر العقارى (فى حالة عدم تسجيل المشترى عقد شرائه) .

٧ ـ أصل أنذار الشفعة المعلن (فى حلة إنذار المشترى أو البائع) .

٨ – صورة رسمية من طلب شهر عقد شراء المشترى المقدم لمأمورية الشهر لبيان الثمن الحقيقى للعقار المشفوع فيه (فى حالة عدم تسجيل عقد شراء المشترى وجارى السير فى إجراءات شهره) .

---

(١) على أنه يجب إعلان صحيفة الدعوى المتضمنة إعلان الرغبة خلال الأربعة أشهر من تاريخ تسجيل البيع (أو ١٥يوم من تاريخ الإنذار بالبيع) إلى كل من البائع والمشترى وإذا تعددوا فليرم إعلانهم جميعهم والعبرة فى سريان الميعاد هى بتاريخ إعلان آخر واحد منهم (طعن مدنى جلسة ١٩٨١/٤/٢٩) وفرق بين رفع الدعوى بقيدها بقلم جدول كتاب المحكمة طبقا م٦٣ مرافعات وبين إعلان الرغبة لكل من البائع والمشترى فى ميعاد الـ٤ شهور من تاريخ تسجيل عقد البيع أو ٣٠ يوم من تاريخ الإنذار الرسمي ، ذلك الإعلان الذى يقوم به الحق فى الشفعة وبدونه يسقط الحق فيها وإعلان الرغبة فى الشفعة هو أول إجراءاتها فمن الممكن أن تتم الشفعة بدون إنذار موجه من البائع أو المشترى فى حالة العلم بها من طريق آخر غير الإنذار كطريق إخبار من سمسار عقارات أو الكشف عن العقار المجاور عن طريق إستمارة التغيير بالمكتب المساحى الهندسى .

تسجيل مراحل الشفعة الاجرائية

أولاً : انذار الشفعة :

المستندات : يطلب (أصل الانذار المعلن) ولا يشهر معه مواضيع أخرى.

طريق البحث والمراجعة : يراجع الانذار على الطلب المقدم للشهر وكشف التحديد المساحي –ومراجعة بيانات الاطراف- وعقار التعامل ثم يراجع البحث الهندسى المعلن على ظهر كشف التحديد المساحى وبعد التأكد من عدم وجود تعارض مع طلب قائم عن نفس عقار التعامل يؤشر على كشف التحديد المساحى بعبارة (روجع دون بحث تمويل أو ملكية) **ويلزم فى الانذار** : أن يكون (معلنا) للتحقق من علم الشفيع بالبيع (علما حقيقياً) ويكفى فيه صدوره من (أى طرف) فى عقد البيع سواء كان المنذر البائع أو المشترى وتعفى طلبات الانذر ، وأعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة ، ودعوى الشفعة من عمل حواله بريد (لمديرية المساحة المختصة) بخصوص المعاينة وتحرير كشف التحديد نظرا لطابع السرعة والمواعيد المتعلقة بالشفعة خشية سقوط الحق فيها كما أنها لا تقتضى اجراء معاينة على الطبيعة فهى اجراءات لا يترتب عليها نقل الملكية ويلاحظ أن انذار الشفعة يشكل (تعارض) مع أى طلب قائم **(عدا حالة واحدة)** هى أختصام جميع أطراف الطلب السابق (فتى ١٩٨٤/٢٥ ، م ٣٥تعليمات شهو٩٣).

ثانيــــا : اعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة :

المستندات : أصل اعلان الرغبة (المعلن) لكل من البائع والمشترى (معاً) (رسمياً على يد محضر) والاكان (باطلا) وفى حالة وفاة أى منهم يختصم ورثته ولأنه تصرف قانونى يلزم صدورة من بالغ سن الرشد فان كان قاصر يلزم صدوره من ولية الشرعى عليه (بصفته) كما يلزم فيه أن يكون متضمنا عرض الثمن المطلوب وقبول الاخذ بالشفعة فيه واذا سبقة (انذار) يلزم صدوره فى خلال (١٥يوم) من العلم به .

طريقة البحث والمراجعة :نفس طريقة مراجعة الانذار – وهى تشكل تعارض مع أى طلب قائم .

وتراجع (دون بحث تمويل أو ملكية) ويؤشر بعد المراجعة بذلك على كشف التحدى المساحى .

ثانيا : اجراءات تسجيل دعوى الشفعة :

المستندات :(صورة رسمية من عريضة دعوى الشفعة)

ويراعى فيها التحقق من الآتى :

(١) بلوغ الشفيع سن الرشد ٢١ سنه فان كان قاصر ترفع من ولية الشرعى عليه لكونه (قاصر) وذلك لانها من اعمال التصرفات القانونية .

(٢) ان توجد أحدى الحالات التى تبيح الاخذ بالشفعة وهى الشركة والجوار (طبقا م ٩٣٦ مدنى) .

(٣) اذا كان الاخذ بالشفعة فى حالة الشيوع فيشترط فى الشفيع أن يكون مالكا لحصة شائعة وقت بيع العقار المشفوع .

(٤) ان ترفع خلال ٣٠ يوم من اعلان الرغبة فى الشفعة (طعن١٥٣٨/٤٨ ق جلسة ٨٢/٣/٢٣) .

(٥) ايداع كامل الثمن الحقيقى (طعن ١٤٠/٢١ق جلسة ١٩٥٣/١٢/٣١) فلا يعفى من تأجيل باقى الثمن (طعن ٢٨٤/٢٨ق جلسة ١٩٦٣/١١/٧) .

(٦) اختصام كل من البائع والمشترى الثانى أن وجد ، وجميع المشترين فى حالة تعددهم ، ويجب كذلك اختصام ورثة من يتوفى منهم (طعن ١٣٤/٣ق جلسة ١٩٥٢/٤/١٧) .

(٧) ترفع أمام المحكمة الكائن بدائرتها العقار المشفوع .

(٨) تشكل تعارض مع اى طلب قائم .

طريقة البحث والمراجعة :نفس طريقة الانذار واعلان الرغبة .

وتراجع (دون بحث تمويل أو ملكية) ويؤشر بعد المراجعة بذلك على كشف التحديد المساحى .

رابعاً : إجراءات تسجيل حكم الشفعة النهائى :

المستندات :

(١) عريضة دعوى الشفعة .

(٢) حكم نهائى معلن .

(٣) شهادة بنهائية الحكم .

(٤) العقد المسجل سند ملكية البائع .

(٥) العقد المسجل سند ملكية الشفيع .

(٦) شهادة مشتملات من البلدية أو مكلفة من الضرائب العقارية مبين بها التمويل الحالى والوصف الحالى ورقم العقار (الوارد بسنه شهر سند الملكية) وصافى القيمة الايجارية السنوية للعقار .

ويبحث فيه : التمويل - والملكية - كما يراجع البحث الهندسى المعطى على ظهر كشف التحديد المساحى .

وعند تقديم مشروع المحرر الحاصل على (صالح للشهر قسم لمراجعة الفنية بمكتب الشهر يقدم (طلب بأجراء التأشير الهامشى) (بالحكم بعد شهره) على هامش (عقد شراء المشترى) وحلول الشفيع محله وذلك اذا كان المشترى قد سجل عقده .

بنـــــد ٤١٣ إجراءات تسجيل الشفعة الرضائية : (التنازل عن الصفقة للشفيع)

المستندات :

بالنسبة للمشترى : يفرق بين ما اذا كان قد سجل عقد شرائة من عدمة **فإذا** كان قد سجل عقد شرائة يطالب بعقد الشراءمسجلا ، كم يطالب بسند ملكية البائع له مسجلا ويطالب كذلك بسند ملكية الشفيع مسجلا.

شهادة مشتملات من البلدية أو مكلفة من الضرائب العقارية يبين بها صافى القيمة الايجارية السنوية للعقار - والتمويل الحالى - والوصف الحالى ورقم العقار الوارد بسنة شهر سند ملكية البائع .

تقديم اعلان الرغبة فى الأخذ بالشفعة رسميا على يد محضر ومعلن للمشترى + اقرار تنازل من المشترى للشفيع مصدق عليه وتبحث الملكية والتمويل.

بنـــد ٤١٤ حالات سقوط الشفعة (م ٩٤٨ مدنى)

(١) اذا نزل الشفيع عن حقة ولو قبل البيع (م٩٤٨/أ مدنى) أما النزول الضمنى بعدم قبول الشراء بعد عرض العقار عليه لا يعد نزولا عن حقة فى الأخذ بالشفعة (طعن ٣٦٥٩/٥٨ق)

أما المساومة أو الإشتراك فى جزء معناه رضاء الشفيع بملكية المشترى وسقوط حقة فى الأخذ بالشفعة (طعن ١٤٧٨/٤٨ق جلسة ١٩٨٢/١١/١١) .

(٢) مرور ٤ شهور [1] من تاريخ تسجيل عقد البيع الرضائى [2] لصالح مشترى العقار المشفوع فيه (م ٩٤٨/ب مدنى) .

ويحسب الميعاد بالتقويم الميلادى (طبقا م ٣ مدنى) وم ٣/١٥ مرافعات) ويلاحظ أن الميعاد من تاريخ تسجيل عقد البيع الرضائى وليس من تاريخ إعلان التسجيل للشفيع ، ذلك أن التسجيل ، حجة على الكافة ، ومنهم الشفيع سواء علم أم لم يعلم فعلم الشفيع هنا ، افتراضى ، وهو (ميعاد سقوط) لا يقف ولا ينقطع ويسرى فى حق عدم الأهليه ولا يضاف اليه ميعاد مسافه ولكن إذا صادف إنتهائة يوم (عطلة رسمية) إمتد. الى أول يوم من أيام العمل .

(٣) مرور ١٥ سنة على تاريخ ابرام عقد البيع الإبتدائى ، غير المسجل ، .

(٤) عدم إبداء الرغبة فى الشفعة من الشفيع خلال (١٥يوم) من إنذار كل من البائع والمشترى له (م ٩٤٠ مدنى) أو خلال (٤شهور) من تاريخ تسجيل عقد شراء المشترى (م ٩٤٨/ب ، م ٩٣٨مدنى) أو خلال (١٥سنة) من تاريخ ابرام عقد البيع الأبتدائى إذا لم يسجل .

(٥) عدم إيداع الثمن الحقيقى للمبيع الوارد ذكره بالانذار خزينة المحكمة الواقع بدائرتها العقار خلال (٣٠ يوم) من إعلان الرغبة فى الشفعة رسميا على يد محضر على أن يكون إيداع الثمن قبل رفع دعوى الشفعة فى نفس يوم الإيداع أو

---

(١) يلاحظ أن المدة هنا (أربعة شهور) وليس ١٢٠ يوم ذلك أن الشهور الميلادية الشمسية ليست كلها ٣٠يوم الأمر الذى يترتب عليه أن تزيد أو تنقص عن الـ١٢٠ يوم .

(٢) ويبدأ حساب هذه المدة من اليوم التالى لتمام تسجيل عقد البيع بقيده بدفتر شهر المحررات العرفيه والرسمية انظر الحق فى الشفعة للاستاذ / إبراهيم حلمى المحامى بالنقض ص٦٢٠) وتحسب بالتقويم الميلادى طبقا م ٣ مدنى وم ٣/١٥ مرافعات) .

فى اليوم التالى له مباشرة، أو عدم رفع دعوى الشفعة فى الميعاد (وهو ٣٠يوم من تاريخ إبداء الرغبة فى الشفعة (م ٢/٤٩٢مدنى) (طعن ٤٧/٨٣٢ ق جلسة ١٩٨١/٣/١٧ وطعن ٤٨/٧٣٠ ق جلسة ١٩٨١/١١/٤ .

(٦) التحيل لإسقاط الشفعة (طعن ١٤٤٥ /٥٤ ق جلسة ١٩٨٧/٦/١١) لما فيه من أبطال حق المسلم لقوله السلام (لا ترتكبوا ما إرتكب اليهود فتستحلوا محارم الله بأدنى الحيل) .

(٧) بطلان اعلان أحد الخصوم بشرط أن يكون غاية من الدفع وليس وسيلة (طعن ٣١/٢٤٤ ق جلسة ١٩٦٥/١٢/٣٠) .

(٨) زوال ملكية الشفيع للعقار المشفوع به من وقت البيع حتى صدور حكم نهائى بالشفعة .

(٩) لعدم رفع الدعوى أمام المحكمة الواقع بدائرتها العقار أو لعدم إختصام الشفيع فيها كل من البائع والمشترى (م٩٤٣مدنى) .

(١٠) اذا زادت ملكية الفرد عن ٢٠٠ فدان طبقا ق ١٩٥٢/١٧٨ الخاص بالأصلاح الزراعى (طعن ٢٣/٢٣٥ ق جلسة ١٩٥٧/١١/١٤) .

(١١) سوء نية الشفيع وقت أظهار رغبته فى الأخذ بالشفعة بعلمة بالثمن الحقيقى ، ولكنه اخذ بظاهر العقد ، فلا يقبل منه تكملة الثمن ولكن يجوز للشفيع دفع ادعاء سوء النية بادعاء جهلة بالثمن الحقيقى لعدم اعذاره ، وأنه مستعد لتكملة الثمن، أو أن عقد شراء المشترى لم يسجل فاودع ما يعتقد أنه الثمن الحقيقى (طعن ٢٨٦/٢٧٥/ ٥٠ق جلسة ١٩٨٣/١٢/٢٩)

(١٢) شراء الشفيع العقار المشفوع من المشترى .

(١٣) موت الشفيع (قبل) اعلان الرغبة فى الشفعة .

بنـــــد ٤١٥ : مبطلات الشفعة :

١ ـ (موت الشفيع) قبل تملك العقار المشفوع فيه قضاء أو رضاء ولا تبطل بموت المشترى .

٢ ـ طلب الشفيع (لجزء) من (المبيع) وليس كل المبيع .

٣ ـ بيع الشفيع (للعقار المشفوع به) قبل تملك (العقار المشفوع) .

٤ ـ عدم اعلان الرغبة فى الشفعة ويلزم فى الاعلان أن يكون رسميا (على يد محضر) (طبقا م ١/٩٤٢ مدنى)

أ

٥ ـ رفع دعوى الشفعة بعد الميعاد بدون (عذر مقبول) .

٦ ـ عدم أشتمال الانذار الرسمى على (بيان العقار موضع الأخذ بالشفعة ، والثمن والمصروفات الرسمية وشروط البيع واسم كل من البائع والمشترى) (م٩٤١مدنى) .

بنـــد ٤١٦ حكم الشفعة :

هو : حكم منشيء ، فوري بدون أثر رجعي وليس حكم مقرر ، طعن ٢٣٥ / ٢٣ ق جلسة ١٤/١١/ ١٩٥٧) وذلك بخلاف ماذهب إليه د/ السنهوري بأنه مقرر وينصرف إلي تاريخ إبرام عقد البيع الإبتدائى ويترتب علي ذلك ما يأتى: –

١– حلول الشفيع محل المشترى (قبل البائع)فى جميع حقوقه والتزاماته (م ٩٣٥ ، ٩٤٥ / ١ مدنى)خلولا شخصياً .

٢– إستحقاق (الريع) من تاريخ الحكم النهائي (طعن ١٦١ / ٢٩ ق جلسة ٩/٤/١٩٦٤) .

٣– رجوع الشفيع علي (البائع) بضمان الإستحقاق .

٤– لا تنتقل ملكية العقار للشفيع إلا (بتسجيل) (حكم الشفعة النهائى) ثم التأشير به هامشيا علي هامش عقد شراء المشتري المسجل إذا كان قد تم تسجيله فإذا لم يتم التسجيل فيكتفي بتسجيل حكم الشفعة النهائي ويكون إنتقال الملكية من تاريخ تسجيل حكم الشفعة النهائي وذلك (بدون أثر رجعي) وذلك (لأن التعليق علي شرط هنا ناشيء بنص قانوني) (فهو رخصة طبقا لنص م ٩٣٥ مدني وليس بحق) وهذا النص يتطلب حصول إجراء معين لثبوت الحق في الشفعة والأثر المترتب علي الشرط لا يتحقق إلا بتحققة ولا ينسحب إلي الماضى (طعن ٤١ /١٨ ق جلسة ٢٢/ ١٢/١٩٤٩).

ويلاحظ أن تسجيل المشترى للعقار المشفوع حجة على الكافة وعلم أفتراضى بانتقال الملكية للمشترى وبمرور ٤ شهورمن تاريخ التسجيل يسقط حق الشفيع فى الأخذبالشفعة

٥– (تسليم العقار) من البائع إذا كان في يده – أو المشتري إذا كان قد تسلمه . وللأخير حق حبسة لحين إستيفاء مصاريف (الحفظ والصيانة) .

مناط الحكم بالشفعة هو :

١- عدم قيام مانع من موانعها .

٢ عدم تخلف شرط من شروطها .

٣- عدم تحقق سبب من أسباب سقوطها (المواعيد)(طعن ١٢١٨/٥٣ق جلسة ١٩٨٧/٤/٢٨) .

ميعاد الإستئناف من حكم الشفعة :- (أربعون يوما) من تاريخ صدور الحكم (طبقا للمواد ٢١٣ ، ٢٢٧ مرافعات)

س / هل يحصل رسم نسبي علي تسجيل حكم الشفعة في حالة تسجيل المشترى عقد مشتراه ؟

الجواب أنه لا يحصل رسم نسبي علي تسجيل حكم الشفعة لأنه (حلول شخصي طبقا للقانون) حيث أن المشتري سبق أن سدد الرسم النسبي عند تسجيل عقد مشتراه وكل ماهنالك أن الشفيع حل محله حلول شخصي طبقا (للمادتين ٩٣٥ ، ٩٤٥ /١مدنى) وإنما يكتفى فقط بتحصيل رسم حفظ ورسم تصوير. فإذا كان المشتري لم يسجل عقد مشتراه يقوم مكتب الشهر بتحصيل الرسم النسبى على نقل الملكية .

وما الحكم في حال رفض دعوي الشفعة ؟

والجواب أن المشتري يؤشر هامشيا بموجب حكم الشفعة علي هامش تسجيل إعلان الرغبة في الشفعة وهامش عقد مشتراه المسجل حفاظا علي حقه وإعلام الغير بإنقضاء جميع التسجيلات والتأشيرات المتوقعة علي العقار موضوع عقد البيع [1]

بنـــد ٤١٧ آثار الشفعة (م ٩٤٥ مدنى) :

أولا :١ ـ حلول الشفيع قبل البائع محل المشترى في جميع حقوقه والتزاماته وذلك بإعتبارها (رخصة) طبقا لنص م ٩٣٥ مدنى) وم٩٤٥/١مدنى) من وقت صدور الحكم بإعتباره (حكم منشئ) .

---

(١) انظر الشهر العقارى علما وعملا د ٠ محمود شوقى الامين العام الأسبق لمصلحة الشهر العقارى ص ٢٥٠ إعداد فتحى جابر العقيلى المحامى .

٢ - باقى ثمن البيع للمشترى (باقساط على آجال) لا يحق له الإنتفاع بها إلا برضاء البائع (م ٩٤٥/ ٢ مدنى) .

٣ - إستحقاق الغير للعقار بعد أخذه بالشفعة الرجوع بخصوصة يكون على البائع (م٩٤٥ /٣ مدنى)

ثانيا : أى تصرف فى العقارلا يسرى فى حق الشفيع بعد تسجيل إعلان الرغبة فى الشفعة - سواء كان متعلق بحق عينى أصلى (بطريق البيع أو بغيره) أو بحق عينى تبعى (كالرهن التأمينى الرسمى أو حق الاختصاص) (م ٩٤٧ مدنى) .

ثالثاً : أى بناء أو غراس تم بمعرفة المشترى (بعد) إعلان الرغبة فى الشفعة يكون من حق الشفيع طلب إزالته فإن إيقاه لا يكون ملزما تجاه المشترى سوى دفع قيمة أدوات البناء واجره العمل أو نفقات الغراس (م ٢/٩٤٦ مدنى) .

رابعاً : من تاريخ صدور الحكم النهائى وتسجيلة بدون أثر رجعى وهو حكم منشئ ويترتب عليه الحلول للشفيع محل المشترى وتسليم العين وإستحقاق الريع من تاريخ صدور الحكم .

بند ٤١٨ الشفعة الرضائية (الإتفاقية) أو (تنازل المشتري عن الصفقة للشفيع)

الشفعة أما تكون رضائية – أو قضائية .

والرضائية : تكون بقبول المشتري (بعد) إبداء (الشفيع) رغبته في الأخذ بالشفعة [نقض مدني جلسة ١٩٤٩/٥/١٤] وذلك بإعلان رسمي علي يد محضر ، ذلك لأنها (أول إجراءات) الشفعة والذى به يثبت الحق فى المطالبة بالشفعة من الشفيع حتى ولو لم يوجه إليه إنذار من البائع أو المشتري – مادام قد علم بحصول بيع العقار من طريق آخر غير الإنذار – فالإنذار (يلزم) الشفيع بإعلان رغبته في ميعاد ١٥ يوم من العلم به وإلا سقط حقه في الأخذ بالشفعة ولا يلزم في الشفعة الرضائية تسجيل ، إعلان الرغبة فى الشفعة ، لأنه لا تجوز الشفعة من الغير في حالة التراضى علي الشفعة (فلا شفعة على الشفعة) بعكس الحال في (الشفعة القضائية) فالرضائية فيها غير متوافرة وكذا الحال في حالة عدم تسجيل المشترى عقد شرائه حتى يستطيع الشفيع الإحتجاج علي تصرف المشترى في العقار للغيرحتى لا ينفذ فى حقه والشفعة الرضائية تفترض توافر أحد حالتين: –

١ – الحالة الأولى تسجيل المشتري عقد شرائه : –

ويعمل إقرار مصدق عليه بالتنازل عن الصفقة من المشترى والبائع للشفيع (بشرط ثبوت حالة جواز الأخذ بها) طبقا لنص م ٩٣٦ مدني ويؤشر به هامشيا علي هامش عقد شراء المشتري .

وبالنسبة لرسوم التسجيل : – لا يحصل سوي رسم تأشير هامشي فقط – ولا يحصل رسم نسبي مشتر – وذلك لسبق تحصيل الرسوم النسبية بعقد شراء المشتري المسجل، وأننا أمام حالة (حلول شخصي) طبقا للمادتين ٩٣٥ ، ٩٤٥ / ١ مدنى) وتنفيذا لهما وترتيبا علي ثبوتها وهي حلول الشفيع محل المشتري قبل البائع فى جميع حقوقه والتزاماته – ويرفق معه (إعلان الرغبة في الشفعة علي يد محضر معلن للمشتري والبائع (وإلا وقع باطلا طبقا لنص م ٩٤٢ مدنى) ويلزم تسجيل إعلان الرغبة هنا – لأن مرحلة التأشير الهامشي (مرحلة سريعة) لا تعطى المشتري فرصة التصرف فى العقار سواء ببيع أو رهن – كما أنه لا تجوز الشفعة من الغير في حالة التراضى علي الشفعة ويجوز قبل إجراء التأشير الهامشي عمل (شهادة عقارية مستعجلة) للتأكد من عدم حصول تصرف من المشتري للغير . ويلاحظ أن هذه الحالة لاتمر علي المأمورية بطلب ومشروع وإنما تقدم مباشرة لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر وسندنا في ذلك أنه بعد إجراء التأشير الهامشي وباعتباره أحد طرق الشهر يقيد بإستمارة ١٥ عقاري التي ترسل كل عشرة أيام إلي المأموريات لتنفيذ المحررات المشهرة بمراجعها وبإستمارة التغيير بالمكتب المساحى الهندسي .

غير أن الدكتور / محمود شوقي الأمين العام الأول لمصلحة الشهر العقاري يري عكس ذلك فيذهب سيادته إلى ضرورة عمل إقرار من المشتري مصدق عليه يمر بالمأمورية (مرحلتي الطلبات والمشروعات) لتتأكد المأمورية من قيام الشفيع بإعلان رغبته في الأخذ بالشفعة لمعرفة ما إذا كان الإقرار إستعمالا لحق الشفعة فلا يحصل عنه رسم نسبي نقل ملكية أو أنه بيع يجب تحصيل رسم نسبي نقل ملكية وبعد ذلك يقدم الإقرار لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر بعد حصوله علي (صالح للشهر) لمراجعته والتأشير عليه (بروجع ويشهر) وقيده بدفتر شهر

المحـررات وبعد الشهر يؤشر بمضمون الإقرار المشهـر على هامش عقـد البيع المسجل[1]

(٢) الحالة الثانية : عدم تسجيل عقد شرائه :-

ويقدم طلب الشهر لمأمورية الشهر العقارى الواقع بدائرتها عقار التعامل يمر بمرحلتى (الطلبات والمشروعات) ويتضمن موضوعين :

الأول : بيع من البائع للمشترى **والثانى** تنازل من المشترى والبـائع عن الصفقة للشفيع ويرفق معه اعلان الرغبة فى الاخذ بالشفعة رسميا على يد محضر (ومعلن) .

ويراعى تسجيل اعلان فى الشفعة . وذلك لعدم نفاذ اى تصرف يصدر من المشترى للغير (خلال فترة عملية تسجيل تنازل المشترى والبائع للشفيع عن الصفقة طبقا لنص (م٩٤٧ مدنى) .

ويلاحظ أن فى هذه الحالة لا تقوم حالة تعارض مادام أن الطلبات القائمة بين نفس الأطراف طبقا لنص (منشور فنى ٢٥/ ١٩٨٤) .

وبالنسبة لرسوم الشهر : يحصل الرسوم النسبية (كاملة) .

ويجب توقيع المشـترى على عقد التـنازل لاثبات ذلك التنـازل وقبـوله لحق الشفيـع وتنازله عن عقـد شرائه غير المسجل لمن ابـدى رغبته فى الأخذ بالشفعـة كما يلزم توقيـــع البائع لاثبـات عدم انتــقال الملكيــة للمشترى الذى لم يسجــل عقـده ، فما دام أن البائع لم يوقع على عقد البيع النهائى يبقى حق الرقبة على ملك البائع .

---

(١) انظر الشهر العقارى علما وعملا د / محمود شوقى الأمين العام الأول لمصلحة الشهر العقار ص ٢٥٠ إعداد فتحى جابر العقيلى المحامى .

بنـــد ٤١٩ : حق الشريك العضو فى اتحاد الملاك فى أخذ الطابق الذى يعلوه أو أسفلة مباشرة ، أو الشقة المجاورة له يمينا أو يسارا فى أخذها بالشفعة [١] :

يجوز للشريك الأخذ بالشفعة كالآتى :

(أ) بالنسبة للطبقات (الجار الملاصق رأسيا) أسفل أو أعلى مباشرة) .

(ب) بالنسبة للشقق (الجار الملاصق افقيا) الشقة الجانبية يمينا أو يسارا)

ويذهب رأى الى أن الشيوع الاجبارى للأرض يجيز لأى شريك فى الاتحاد طلب الأخذ بالشفعة فى الشقة تأسيساً على أن صاحب الشقة لا يستطيع التصرف فيها مستقلا عما يتبعها من حصة فى الأرض ، كما أنها لا تقبل القسمة طبقا م ٢/٨٥٦ مدنى وتعد بذلك وسيلة للتخلص جزئيا من حالة الشيوع الاجبارى بالنسبة للارض والمنافع المشتركة لعقار الاتحاد .

أما اذا كان صاحب الأرض هو الذى أقام المبانى وباعتها تمليكا للمشترين ـ فأن ذلك يعد نزولا منه عن حقة فى أخذ الطوابق والشقق عند أعادة بيعها بالشفعة (طعن مدنى جلسة ٧٨/٦/٧، طعن مدنى جلسة ٨١/٣/١٩) .

ولكن هذا التزول قاصر على صاحب الأرض مقيم المبنى وخلفه العام (وارثه) فقط دون خلفة الخاص (المشترى) ، فيجوز لمن اشترى شقة وتملكها أن يأخذ بالشفعة فى شقة أخرى بالعقار حتى لو اشترط المالك الاصلى صاحب الأرض على مشترى الشقة النزول عن حق الشفعة فان ذلك التنازل لا يقيد من يشترى من ذلك المشترى فيجوز له حق طلب الشفعة اذا بيعت شقة من شقق العقار فهذا التنازل عن الشفعة لا يتبع العقار فى أى يد تكون (طعن ٤٧/٥٦٦ ق جلسة ١٩٨١/٦/١٦)

بنـــد ٤٢٠ مدى استحقاق رسم نسبى بالنسبة لتسجيل حكم الشفعة النهائى ، أو تسجيل التنازل عن الصفقة الصادر من المشترى للشفيع بعد تسجيل عقد شرائه ؟

ثار الجدل فى هذا الموضوع وفيما يلى نعرض هاتين الحالتين :

أولاً : بالنسبة لتسجيل الحكم النهائى فى الشفعة :

مادام أن (الحلول العينى) تم طبقا لنصوص القانون المدنى أرقام ٩٣٥ .١/٩٤٥

---

(١) انظر فى هذا نظرية الشفعة فى القانون المصرى مستشار / عزت حنوره ص ٨٣ وما بعدها .

أ

وحل الشفيع محل المشترى فى حقوقه والتزاماته كنتيجة وأثر مترتب على الحكم النهائى فى الشفعة ، وأن الشفيع قد سدد الى جانب ثمن البيع ملحقاته من رسوم تسجيل وسمسرة وأتعاب محاماه وأودعها خزينة المحكمة - هنا فى هذه الحالة لا يستحق رسم نسبى أو ضريبة تصرفات .

ثانياً : بالنسبة للتنازل عن صفقة الشفعة من المشترى الذى سجل عقده للشفيع :

افتت مصلحة الشهر العقارى برقم ٣٦/ ٣٤ اسكندرية فى الاسبقية رقم ١٢١٨/ ٩٤ اسكندرية بأن هذا (تصرف بالبيع وبالتالى يحصل عنه رسم نسبى + ضريبة تصرفات).

رأينا : ونرى : أن ذلك مخالف للصواب :

فطبقا للمبادئ المستقرة قانونا والقواعد العامة : أنه فى حالة سكوت نصوص القانون الخاص (رقم ٧٠/ ٦٤ الخاص برسوم الشهر) عن تناول واقعة أو موضوع معين يرجع فى ذلك الى القانون المدنى وهو الشريعة العامة الذى يقول أنه اذا توافرت أحوال وشروط وأجراءات ومواعيد الشفعة أصبح للشفيع رخصة تجيز له طبقا لنصوص المواد ٩٣٥ - ٩٤٥/ ١ مدنى الحلول محل المشترى فى حقوقه والتزاماته كنتيجة واثر مترتب على توافرها ويلزم عمل اقرار بالتنازل مصدق عليه من البائع والمشترى والشفيع ويؤشر به هامشيا بعد سداد رسوم التأشير الهامشى على عقد شراء المشترى المسجل ثم تقيد باستمارة ١٥ عقارى ونرسل للمأمورية المختصة لتنفيذها بمراجعها.

ونظره الى الموضوع المشار اليه نسرد مايلى :

١ - أنه قد توافرت احدى حالتى الاخذ بالشفعة للشفيع وهى الجوار طبقا (م٩٣٦/هـ مدنى) .

٢ - اعلن بموجبها رغبته فى الاخذ بالشفعة لكل من البائع والمشترى بانذار على يد محضر طبقا لنص م ٩٤٠ مدنى وهذه هى أولى اجراءات الشفعة التى تقوم بها وتعطى للشفيع الحق والرخصة بموجب القانون فى السير فى اجراءاتها والحلول الشخصى محل المشترى فى حقوقه والتزاماته كأثرو نتيجة مترتبة عليها .

٣ - الاعلان تم خلال ملدة الـ ٤ شهور من تاريخ التسجيل بالشهر العقارى (طبقا م ٩٤٨/ب مدنى) .

٤ ـ قبل المشترى واستلم الثمن مضاف اليه المصاريف والملحقات واتعاب المحاماة ورسوم التسجيل .

٥ ـ تم عمل اقرار مصدق عليه من البائع والمشترى والشفيع (أو رسمى موثق) بالتنازل عن الصفقة من المشترى للشفيع ووقع معهما البائع كمصادق من قبيل سلامة الصفقة .

٦ ـ بذلك اصبح للشفيع (رخصة) بموجب القانون وصريح نصة (بالحلول الشخصى) محل المشترى فى حقوقه والتزاماته .

أين هنا القول المزعوم بأن هذه الحالة ، تصرف بالبيع ، تلك التى توصف بذلك فى **الاحوال الآتية :**

١ ـ اذا كان الشفيع ليس جار أو شريك على الشيوع بعقد مسجل .

٢ ـ اذا تم اعلان الرغبة بعد الميعاد يسقط الحق فى الشفعة وتكون أمام (بيع عادى) .

٣ – اذا لم يقم الشفيع باعلان الرغبة (فى الميعاد) التى هى أول اجراءات الشفعة واهمها وبها يقوم الحق فى الأخذ بها .

٤ – إذا كان إعلان الرغبة فى الاخذ بالشفعة من شخص (ليس جار أو شريك على الشيوع أو تم التنازل من المشترى لشخص (ليس جار أو شريك على الشيوع) .

٥ ـ المشترى هنا ليس كأى مشترى وانما مشترى من نوع خاص (جار) والتزم بالشروط والاجراءات المنصوص عليها قانونا وخلال المدة المقرره قانونا فلا يوجد شئ من ذلك كله، فليس اذن كل تنازل ، تصرف بالبيع ؛ ولكن هذه حالة مستثناه بنص قانونى خاص ومشترى خاص ترتب عليها اثر قانونى معين نتيجة توافرها اعطت الرخصة فى (الحلول الشخصى)محل المشترى فى حقوقه والتزاماته .

ونرى أحقية الشفيع فى استرداد ما دفعة من رسوم تسجيل نسبى + تصرفات عقارية ٢,٥ ٪ لما سبق أن عرضناه آنفاً .

بنــــد ٤٢١ صيغة انذار رسمي من البائع أوالمشرى لمن له الحق فى الشفعة :

أنه فى يوم   الموافق   /   /   ١٩

بناء على طلب السيـد/ ..   ومـهنتـه

وجنسيته .... ومقيم   ومـوطنه المختار

مكتب الأستاذ / .... المحامى بشارع ....

بجهة ...

أنا .... محضر محكمة ....قد أنتقلت حيث أقامة :

السيد / .... ومقيم ....

وأنـــذرته بالاتى

بموجب عقـد بيع أبتدائى مؤرخ   /   /   اشتــرى الطالب مــن

السيد/ .... المصرى الجنسية والمقيم   العقار الآتى

بيانه (يذكر بيان العقار بيانا كافيا نافيا للجهالة (رقم   شارع

ناحيـة   ..   قسم   محـافظة .... مسطح م٢

والحدود والاطوال بالامتار ووصف العقار)

اذا كان الانذار موجه من البائع فأنه تذكر عبارة (باع الطالب الى) بدلا من عبارة) اشترى الطالب من) .

وقد تم هذا البيع نظير ثمن أجمالى قدرة .. .. للحصة المبيعة بخلاف مبلغ ... ...   مصروفات رسمية (كالسمسرة والأتعاب منذ تاريخ البيع وحتى وقت الانذر) وقد دفع الثمن جميعة فى مجلس العقد (أو دفع من الثمن مبلغ   والباقى اشترط دفعه عند التوقيع على العقد النهائى المحدد له مدة اقصاها   )

وحيث أن الطالب يهمة انذار المعلن اليه لاعمال حقه اذا كان له الحق فى ابداء رغبته فى أخذ الحصة المبيعه بالشفعة وذلك خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اعلان هذا الانذار مع القيام بدفع الثمن وكافة الملحقات والمصروفات المبينه بعاليه وقـــد أودع الطـالب صورة عقـد البيـع وكـافة المستنـدات

بمكتب وكيلة الأستاذ / .... المحامى (يذكر عنوانه) للاطلاع عليها مع التنبية بأنه فى حالة عدم ابداء المنذر اليه رغبته فى خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ أعلانه بهذا الانذار يسقط حقه فى الأخذ بالشفعة

لــــــذلك

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت المنذر اليه بصورة من هذا ونبهته الى العمل بما جاء به مع حفظ كافة حقوف الطالب الأخرى .

ولاجل العلم

بنـــد ٤٢٢ صيغة اعلان الرغبة فى الشفعة :

أنه فى يوم   الموافق   /   /   ١٩

بناء على طلب السيد / .... ومقيم ....

ومحله المختار مكتب الاستاذ/ .... المحامى ومقيم ....

أنا .... محضر محكمة   قد أنتقلت حيث أقامة كل من :

(١) السيد/ .... (البائع) مقيم ....

(٢) السيد   (المشترى) مقيم ....

وأعلنتهما بالآتى

يمتلك الطالب بموجب المسجل رقم ...... ( ) العقار رقم .... تنظيم ش

.... ناحية   قسم   محافظة   ومسطحة   م٢

(فقط   ) وحدوده

البحرى الغربى ....

البحرى الشرقى ....

القبلى الغربى

القبلى الشـرقى ....

الوصف:

وحيث أن الطالب (جار) من الجهة كذا للعقار الكائن .... تنظيم شارع ....

ناحية ....قسم .... محافظة........... ومسطحة .... م٢ بالحدود :

البحرى الغـربى : ....

البحرى الشرقى : ....

القبلى الغربـى : ....

القبلى الشـرقى: ....

الوصف: ....

وقد نما الى علم الطالب (بدون سابق انذار) حصول بيع من المعلن اليه الاول الى المعلن اليه الثانى نظير ثمن أجمالى قدره ....جنيه قدم عنه طلب تسجيل بيع كامل أوض ومبانى عقار قيد الطلب برقم .... قسم .... وقيد مشروع برقم قسم .... ولكن لم يتم شهره لسبب ما .

وبما أن الطالب جار من جهة .... فينطبق عليه احدى الحالات المنصوص عليها فى م ٩٣٦ مدنى ويهم الطالب اعلان رغبته للمنذر اليهما فى أخذ العقار المبيع السابق بيانه ومسطحة وحدوده وأطواله فى أخذه بالشفعة وأن الطالب مستعد لدفع الثمن المذكور نظير تنازل المنذر اليهما عن الصفقة وينبهما الى تسليم عقد البيع وكافة المستندات اللازمة لتحرير عقد نقل الملكية على أن يكون ذلك فى ظرف ٣ أيام من تاريخ أعلانهما بحافظة لوكيل الطالب الاستاذ / .... المحامى ومقره ....والا اضطر الطالب لايداع كامل الثمن الحقيقى الذى علم به خزينة المحكمة الكائن بدائرتها العقار ورفع دعوى الشفعة مع الزام المعلن اليهما بالمصاريف ومقابل أتعاب المحاماه كما ينبه الطالب المعلن اليه الثانى المشترى الى عدم احداث أى انشاء أو اجراء أية زيادة أو تحسين بالعقار المبيع وفى حالة حصول أى شئ من هذا يكون الطالب غير ملزم بقيمته .

لـــــــــــذلــك

أنا المحضر سالف الذكر قد أنذرت المنذر اليهما بصوره من هذا ونبهتما الى العمل بما جاء مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

ملحوظة:

يجب كتابة أعلان الرغبة على الورق الازرق المدموغ ثم أعلانه لكل من البائع والمشترى عن طريق قلم المحضرين وبعد ذلك يقدم لمأمورية الشهر المختصة لمراجعته وختمة بصالح للشهر ثم يقدم بعد ذلك لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر المختص لتسجيلة واستلام صورة رسمية منه بعد التسجيل لتقديمها ضمن حافظة المستندات عند رفع دعوى الشفعة (انظر المسجل ٢١٢٨/١٩٩٣ اسكندرية والمسجل ١٦٥٩/١٩٨٥ اسكندرية).

بنـــــد ٤٢٣ صيغة محضر ايداع كامل الثمن :

محكمة اسكندرية الأبتدائية (قلم الودائع)

أنه في يوم الموافق / / ١٩ الساعة صباحا بمرق محكمة اسكندرية الابتدائية - مراقبة الودائع .	طلب ايداع مبلغ ثمانين ألف جنيه مثلا
أمامنا نحن .... المختص بقلم الودائع .... حضر أمامي السيد الأستاذ /........................ المحامي بصفته وكـيـلا عـن ....وذلك بموجـب توكـيـل رسـمى عـام رقـم ————— (.......) ومكتـبـه .... وطلب ايداع مـبلغ .... (فـقط لا غـيـر ....) وهذا المبلغ يمثل .... جنيـه .... فـقط ....قـيـمـة كـامل أرض ومباني العقار الكائن .... تنظيم .... ناحية قسم .... مـحـافظة .... والبالغ مسطحـة------ م٢ والمكون من .... دور والمسجل تحت رقم ——— (——) الى جانب مبلغ .... جنيه كملحقات للثمن .	المحامي
	الرسوم ٨٠٠نسبى ٤٠٠ نقابة ٥٠٠,اضافى ٩٠٠, الساع ٣٠٠, ايصال ٢٠٠,دمغه ١٢٠١,٩٠٠ جنية
وبناء على اعلان الرغبة في الشفعة المعلن بتاريخ / / ١٩ والمسجل تحت رقم ——— (......) الى كل ا من :	وكيل مراقبة الودائع
أولاً : السيد / .... ومقيم	
(بائع)	أمضاء
ثانياً : السيد/ .... ومقيم	قسيمة رقم
(مشترى مشفوع ضده)	/ / ١٩
يصرف هذا المبلغ الى المشترى المشفوع ضده أو لمن يستحقة قانونا بدون قيد ولا شرط ولا أجراءات وذلك بعدم الحكم نهائيا لصالح الشفيع في الدعوى التى ترتفع منه أمام محكمة اسكندرية الابتدائية	

رسم الايداع ------ ورد --- بالقسمة ------- بتاريخ / / ١٩ .

وقد تحرر هذا محضر بذلك

تورد مبلغ ---------- جنيه فقط (---------------) بحافظة توريد رقم ------

المودع بصفته -- الموظف المختص

امضاء امضاء

سلمت صورة طبق الأصل للطالب المودع برقم

خاتم شعار الدولة

ملحوظة :

يسدد رسم طلب وديعة نسبى ثم يودع الثمن بخزينة محكمة اسكندرية الابتدائية ويوقع على محضر الايداع من المودع بصفته والموظف المسئول عن الايداع ويختم شعار الدولة ثم يقدم على طلب صورة مجانية مستوفى الدمغة من قلم صور محكمة اسكندرية الابتدائية ويعتمد بأمضاء وخاتم الدولة ودمغة فئة جنيه على الصورة الرسمية التى ترفق مع المستندات التى تقدم مع عريضة دعوى الشفعة بحافظة والتى ترفع فى اليوم التالى مباشرة لسداد الثمن الحقيقى المشفوع فيه .

بنـــد ٤٢٤ صيغة دعوى شفعة رقم لسنة / / ١٩م.ك

أنه في يوم الموافق / / ١٩

بناء على طلب السيد / .... ومقيم ....

ومحله المختار مكتب الاستاذ/ .... المحامي ومقيم ....

أنا ... ... محضر محكمة ....قد أنتقلت حيث أقامة :

(١) السيد/ .... ومقيم ....

(٢) السيد .... و مقيم ....

واعلنتهما بالآتي

يمتلك الطالب بموجب المسجل رقم...... ( ) العقار رقم ...... تنظيم ش

... . ناحية ...... قسم ... محافظة ...... ومسطحة م٢

(فقط ....) وحدوده

البحري الغربي ....

البحري الشرقي ....

القبلي الشرقي ....

القبلي الغربي

الوصف:

وحيث أن الطالب (جار) من الجهة(ـــــ) للعقار المراد أخذه بالشفعة

والكائن... تنظيم ش ... ناحية قسم ... محافظة

ومسطحة ... م٢ (فقط ....) وحدوده ....

البحري الغربي ....

البحري الشرقي ..

القبلي الشرقي ....

القبلي الغربي

الوصف ....

وحيث أنه قد قام الطالب باعلان رغبته فى أخذ العقار المبيع بأكملة بالشفعة مع استعداده لدفع الثمن وقدره .... (جنيه ....) الى جانب المصروفات وكامل الملحقات وقدرها ....جنية عبارة عن السمسرة واتعاب المحاماه .. وحيث أن المعلن اليهما لم يتنازلا للطالب عن هذه الصفقة للآن رغم انذارهما الامر الذى اضطره لايداع كامل الثمن الحقيقى وقدره ....جنيه وملحقاته قدرها .... جنيه خزينه محكمة اسكندرية الابتدائية بميدان التحرير بالمنشية بموجب محضر ايدع رقم ...... برقم ....يومية / / ١٩

بنــــاء عليـــــه

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت المعلن اليهما بصوره من هذا وكلفتهما بالحضور أمام محكمة اسكندرية الابتدائية ومقرها .... دائرة .... مدنى كلى بجلستها المنعقدة علنا صباح يوم ..... الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا لسماعهما الحكم بالآتى :

١ ـ أحقية الطالب فى أخذ العقار المملوك للمعلن اليه الأول المبين المعالم والحدود والاطوال والمسطح بصدر الصحيفة فى الاخذ بالشفعة وما يترتب على ذلك قانونا من نقل الملكية للطالب وشهر هذا الحكم وحلول الشفيع محل المشترى فى ملكية العقار .

٢ ـ تسليم العقار للطالب مقابل ما اودعه من ثمن خزينه المحكمة مع الزام المدعى عليهما متضامنين برسم اعلان الرغبة فى الشفعة وشهره ورسم الايداع والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماه بحكم مشمول بالنفاذ المعجل بلا كفالة مع حفظ كافة حقوق الطالب الاخرى .

ولاجل العلم

---

(١) يجب أعلان الرغبة فى الشفعة على الورق الازرق المدموغ بعد حصول طلب الشهر على صالح للشهر ثم يقدم بعد الاعلان لقلم المراجعة الفنية لمكتب الشهر العقارى لتسجيلة ثم يقدم على صورة منه لتقديمها بحافظة مستندات فى أول جلسة (أنظر المسجل رقم $\frac{٢٢٥٥}{٩٣}$ اسكندرية)

بنـــد ٤٢٥ أحكام النقض فى الشفعة :

الشفعة وحق الإرتفاق :-

(١) مفاد النص فى م ١٠١٥ مدنى أن الارتفاق كحق عينى هو تكليف يثقل به عقار خادم لفائدة عقار آخر مخدوم والشفعة لا تقوم على الجوار من (حد واحد) فى غير العقارات المبينه والأراضى المعدة للبناء إلا إذا كان للاراضى المبيعة حق إرتفاق على (أرض الجار ، أو كان حق الإرتفاق لإرض الجار فى الأرض المبيعة طبقا لـ م ٢/٩٣٦ فقره هـ مدنى مما يتعين معه أن يقع حق الإرتفاق على عاتق الأرض المشفوع بها أو الأرض المشفوع فيها ويخدم الأخرى ولا يكفى فى هذا الخصوص إشتراك الأرضان فى الإستفادة من حق إرتفاق واحد طالما (لا يثقل إحداهما) (طعن ١٧٢٣/ ٥٠ ق جلسة ١٩٨١/٦/٣) .

(٢) يتعين لتوافر الجوار كسبب للأخذ بالشفعة ؟

أ- التلاصق المباشر بين الأرضين بحيث لا يفصل بينهما أى فاصل (كطريق أو مسقاه) .

ب- كما يجب فى حق الإرتفاق كسبب لها أن يكون لأيهما حق إرتفاق مباشر على الأخرى لا أن يشتركا فى حق إرتفاق على عين أخرى (طعن ١٢٧٤/٥١ق جلسة ١٩٨٥/١/١٣) .

الحكم برفض دعوى الشفعة :

١ – الحكم بعدم قبول دعوى الشفعة لوجود بيع ثان يحاج به الشفيع لأنه سابق على تسجيل طلب الشفعة المبدى فيها (غير مانع) من نظر دعوى الشفعة المرفوعة من نفس الشفيع عن البيع الثانى فى مواعيد وشروطة (لأختلاف الموضوع فى الدعويين) وهو البيع المشفوع فيه لكل منهما مالم يكن ثمة مسألة اساسية مشتركة بينهما فصل فيها الحكم السابق بحكم تتوافر فيه شروط المنع من إعادة نظرها فى الدعوى الجديدة (طعن ١٦٨٥/٥٦ق جلسة ٨٧/٤/٢٨) .

٢ - مؤدى نص م ١/٩٤٥ مدنى أن يترتب على الشفعة حلول الشفيع محل المشترى فى البيع المشفوع فيه سواء فى الحقوق أو الإلتزامات فتنتقل الصلة من البائع الى الشفيع بدلا من المشترى وتعتبر على العين المشفوعة على ملك الشفيع من وقت

الحكم فى حالة الشفعة بالتقاضى أما فى حالة الشفعة بالتراضى فيكون من وقت قبول المشترى موقعاً بالقبول على ورقة إعلان الرغبة فى الشفعة التى تتم على يد محضر (طعن ٣٤٠/٥٧ق جلسة ١٩٩١/١/٢) .

٣ ـ الحكم الصادر من محكمة أول درجة بعدم الأخذ بالشفعة حكم حاسم فى الموضوع تستنفذ به المحكمة ولايتها فى الخصومة ولا يجوز استئنافه إلا إذا تضمن أدلة ودفوع وأوجة دفاع جديدة لم تبد أمام محكمة أول درجة (طعن ١١٩/٢٣ق جلسة ١٩٥٦/٦/٢١) .

٤ ـ قبول الدعوى شرطة كون كل من المدعى والمدعى عليه (أهلا للتقاضى) وإلا باشرها من يقوم مقامهما وشراء القصر بصفته حصتهم فى الأعيان المبيعة ودفع الوالدة للثمن تبرعاً ـ قيام الشفيع بتوجية دعوى الشفعة للوالدة دون الوالد الذى هو صاحب الولاية على القصر وقبول هذه الدعوى بمقولة أن الوالدة كانت (فضولية) تعمل لصالحهم (خطأ) (طعن مدنى جلسة ١٩٧٣/١١/٢٩) .

الشفعة والعقد الصورى ونظرية الأوضاع الظاهرة م ٢٤٤ مدنى :

١ – اعتبار الشفيع من الغير بالنسبة لطرفى عقد البيع محل الشفعة تمسكة بالعقد الظاهر شرطة الا يكون عالما بصوريته وقت ابداء رغبته فى الأخذ بالشفعة (طعن ١٠٣/٤٨ ق جلسة ١٩٧٩/١٢/١٣) .

٢ – لئن كان الشفيع بحكم كونه صاحب حق فى أخذ العقار بالشفعة يعتبر من طبقة الغير بالنسبة لطرفى عقد البيع سبب الشفعة وبالتالى يحق له أن يتمسك بالعقد الظاهر فلا يحتج عليه بالعقد المستتر الا أن شرط ذلك أن يكون (حسن النية) بمعنى الايكون عالما بصورية العقد الظاهر وقت اظهار رغبته فى الأخذ بالشفعة فان انتفى عنه حسن النية بأن ثبت علمة بالعقد الحقيقى المستتر جاز للمتعاقدين الاحتجاج عليه بهذا العقد . (طعن ٢٤٤/٣١ق جلسة ١٩٦٢/١٢/٣٠) .

٣ – متى كان الثمن المسمى بعقد البيع المشفوع فيه (صوريا) واقل من الثمن الحقيقى ، فان الشفيع باعتباره من الغير فى هذا العقد اذا كان حسن النية أن يأخذ بالعقد الظاهر ولا يلزم الا بدفع الثمن المذكور فيه .

(طعن ٣٢٤/٤٠ق جلسة ١٩٧٥/١١/٢٧) (طعن ١٠٠٦/٥٠ق جلسة ١٩٨٤/٥/٩)

٤ - جواز طلب الاخذ بالشفعة فى عقد البيع الذى يستر هبه مالم يثبت علم الشفيع بها وقت اظهار رغبته فى الشفعة . (طعن ٤٨٧/ ٥٠ق جلسة ٢٤/ ١/ ١٩٨٤) .

٥ - المناط فى جواز تمسك الغير بالعقد الظاهر الصورى طبقا (م ٢٤٤مدنى) هو (حسن نيته) دون اعتداد بالباعث على الصورية (سواء كن مشروع أم غير مشروع) وعله ذلك أن اجازة التمسك بالعقد الظاهر (استثناء) وارد على خلاف الاصل الذى يقضى بسريان العقد الحقيقى الذى أرادة المتعاقدان وهو استثناء شرع لحماية الغير حسن النية الذى كان يجهل وجود هذا العقد وانخدع بالعقد الظاهر فاطمان اليه وبنى عليه تعاملة على اعتقاد منه بأن (عقد حقيقى) (طعن مدنى جلسة ٣٠/١٢/١٩٦٥) .

٦ – للشفيع باعتبار من الغير الأخذ بالعقد الظاهر حتى لو كان فى حقيقته عقد صوريا بين عاقدية و دون اعتداد قبلة بالعقد الحقيقى المستتر ، الا أن يكون سئ النية عالم بصورية العقد الظاهر وحقيقة العقد المستتر ، وعلى مدعى سوء نية الشفيع اثبات ذلك ، ويكون عبء الاثبات فى هذه الحالة على عاتق المشفوع ضده فان افلح فى ذلك أعتد قبل الشفيع بالعقد المستتر وان اخفق ظلت الحجية للعقد الظاهر.

(طعن ١٠٦٩/٥٥ق جلسة ٢٤/٢/١٩٩١)

٧ – للشفيع حق التمسك (بالعقد الظاهر) متى كان (حسن النية) طبقاً م ٢٤٤ مدنى وينعقد بشروط العقد المستتر ومنها الثمن الحقيقى ولو خالف ماورد بالعقد لظاهر عملا بنص م ٩٣٥ مدنى فلا تتوافر الرخصه الا بوجود عقد بيع عقار ولا تنعقد الا بالثمن الحقيقى (طعن ٨٢٦/ ٥٤ ق جلسة ١٦/٢/١٩٨٦) .

عقـــد البيـــع الابتـــدائى :

٨ - الشفعة تجوز فى عقد البيع الابتدائى ما دام باتا لازم ، طالما لا يوجد فى القانون شرطا بلزوم (التسجيل) لجواز الشفعة (طعن ٢٨/ ١ق جلسة ١٨/١٢/ ١٩٥٠ ؛ طعن ٨١/ ٤ق جلسة ٢٦/١٢/ ١٩٥٣) .

٩ - عقد البيع الابتدائى ثبوت الحق فى الشفعة لكل من قام به سبب من اسبابه الخصوم فى دعوى الشفعة ، الشفيع والبائع المشترى ، عدم وجوب اختصام بائع البائع (طعن ١٠٦/٤٩ق جلسة ٥/٥/١٩٨٢) .

بدء ميعاد وسريان دعوى الشفعة :

١٠ - ميعاد الـ ٣٠ يوم المقرر لرفع دعوى الشفعة بدء سريانه من تمام اعلان البائع والمشترى بالرغبة فى الأخذ بالشفعة - أعلان احدهما قبل الآخر العبرة : بالأعلان الاخير . (طعن ٤١٧/٤٨ ق جلسة ١٩٨١/٤/٢٩) .

١١ - العبرة فى احتساب ميعاده ١٥ يوم من تاريخ الانذار لاعلان الرغبة فى الشفعة هى بحصول الاعلان للبائع والمشترى فعلا وليس بتسليم العريضه لقلم المحضرين (طعن ٤٥/١٨ق جلسة ١٩٤٩/١٢/٢٩) .

١٢ - يجوز رفع دعوى الشفعة بعد الانذار دون اعلان الرغبة بشرط أن يكون فى خلال ١٥ يوم من الانذار وأن يتضمن اعلان الرغبة (طعن ٣٩٩/٤٩ ق جلسة ١٩٨٢/٥/٢٣).

١٣ – قسمة منفعة شقة مهايأة مكانية مع بقاء حالة الشيوع فى الأرض، للشريك طلب أخذها بالشفعة بوصفه شريك على الشيوع ولو استمرت القسمة ١٥ سنة (طعن ٥٤٢٤/٦٣ جلسة ٩٤/١٠/١٩) .

١٤ - يجب قيد دعوى الشفعة بقلم جدول المحكمة فى ميعاد الـ ٣٠ يوم من تاريخ اعلان الرغبة لتكون قائمة ومقبولة فلا يحسب السقوط من تاريخ أعلان الخصوم بالدعوى وانما من وقت القيد بالجدول . (طعن ٤٧٦/٤٧ ق جلسة ١٩٨٠/٦/٣ ، طعن ٥٦٦/٤٧ ق جلسة ١٩٨١/٦/١٦ طعن ٥٥٦، ٥٥٧ جلسة ١٩٨٤/٤/١٧) .

١٥ - تعدد البائعين لحصة شائعة ، وامتناع أخذ نصيب بعضهم بالشفعة مؤداه نقص المبيع أضرار بالمشترى ، فلا تجوز الشفعة فى الصفقة بأكملها (طعن ١٩٩٥/٥٥ ق جلسة ١٩٩٥/٢/٩) .

١٦ - مشترى الحصة الشائعة الشريك على الشيوع ، يفضل على الشفيع الشريك على الشيوع طبقاً للمو- ٩٣٦/ب - ٩٣٧/٣ مدنى) (طعن ١٨٣٧/ ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥/٣/٢٩).

من أسباب الشفعة « الشيوع فى الملك » :

١ - قسمة منفعة وحدات العقار قسمة (مهايأه مكانيه) مع بقاء الشيوع فى الأرض ، للشريك طلب الأخذ بالشفعة بوصفه شريكاً على الشيوع ولو استمرت القسمة ١٥ سنه (طعن ٥٤٢٤/٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/١٠/١٩) .

الميراث وأشهار حق الارث

٤ ـ الميراث كسبب لكسب الملكية (م٨٧٥مدنى م ١ ق ١٩٤٣/٧٧) .

هو (واقعة مادية) هى (موت المورث) .

ذلك أن الوارث يرث مورثه بمجرد (الوفاه) (طبقا م ١ق ١٩٤٣/٧٧) الخاص بالميراث .

مع كتاب الله وسنة نبيه سيد المرسلين وقائد الغر المحجلين والشفيع يوم العرض على الله يوم القيامة ﷺ

القـــرآن :

١ ـ ولله ميراث السموات والأرض (آل عمران ١٨٠ ، الحديد ١٠)

٢ ـ لمن الملك اليوم ؟ لله الواحد القهار (غافر ١٦)

٣ ـ وأنذرهم يوم الحسرة إذا قضى الامر وهم فى غفلة وهم لا يؤمنون أنا نحن نرث الأرض ومن عليها والينا يرجعون (مريم ٣٩، ٤٠) .

٤ ـ يوصيكم الله فى أولادكم للذكر مثل حظ الانثيين (النساء ١١) .

٥ ـ آباؤكم وأبناؤكم لا تدرون أيهم أقرب لكم نفعا فريضة من الله إن الله كان عليما حكيما (النساء ١١) .

٦ ـ تلك حدود الله ومن يطع الله ورسوله يدخله جنات تجرى من تحتها الأنهار . ومن يعص الله ورسوله ويتعد حدوده يدخله نارا خالدا فيها وله فيها عذاب مهين (النساء ١٣ – ١٤) .

٧ ـ وأولوا الأرحام بعضهم أولى ببعض فى كتاب الله (الانفال ٧٥ والأحزاب ٦)

السنة النبوية :

١ ـ (من ترك مالا أو حقا فلورثته) .

٢ ـ (العلم ثلاثة وما سوى ذلك فضل آية محكمة أو سنة قائمة أو فريضة عادلة) .

---

(١) أنظر كتاب الشهر العقارى علما وعملاً د. محمود شوقى الأمين العام الأول لمصلحة الشهر العقارى حيث يرى سيادته أن شهر حق الأرث هو (إجراء من إجراءات البيع) ص ٤١١ .

٣ - (تعلموا الفرائض وعلموها فأنها نصف العلم وهو ينسى وهو أول شئ ينزع من أمتى) .

أشهار حق الأرث [1] :-

(قانون ٤٣/٧٧ الخاص بالميراث) (م ٨٧٥- ٩١٤ مدنى)

(م ١/١٣ق ٤٦/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر العقارى)

بنـــد ٤٢٦ وجوبى أعتبارا من ١٩٤٧/١/١ :-

أوجب المشرع على الوارث عند شهر التصرف الصادر منه (شهر حق الإرث) طبقا نص م ١/١٣ق ١١٤/ ٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقارى إعتباراً من ١٩٤٧/١/١ فالتصرف ذاته جائز ولكن تسجيلة ونقل الملكية بموجبه غير جائز الا بعد تسجيل حق الإرث بالشهر العقارى (طعن مدنى جلسة ١٩٦٦/١١/١) (طعن١٤٧٥/٤٩ق جلسة ١٩٨٣/٣/٣٠) (م ٩/١٥٢ تعليمات شهر ٩٣) وقد رتب المشرع على عدم شهر حق الأرث جزاء هو (منع التصرف فى أى حق عينى تشتمل عليه التركة إلا بعد إجراء الشهر المشار اليه) .

وجوبى إعتبارا من ١٩٤٧/١/١ قبل شهر أى تصرف يصدر من الوارث ويتم شهر حق الإرث بدون رسم(م ٩/١٥٢ تعليمات شهر ٩٣)

أما شهر حق الأرث السابق على ١٩٤٧/١/١ ،فيجوز تسجيله إختيارا (م ١٠، ١٥٣ تعليمات شهر٩٣) (م٥٣ق ٤٦/١١٤) .

ويلاحظ أن شهر حق الإرث ليس معناه أن الوارث لا يكون مالكا لنصيبة فى الأرث ، ذلك أنه يعد مالكا منذ وقت وفاة مورثة طبقاً م ١ق ٤٣/٧٧ وانما هو أجراء تطلبته م١/١٣ق ٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر العقارى عند قيام الوارث بشهر أى تصرف قانونى يصدر منه لنصيبة فى التركة .

---

(١) السنهورى- الوسيط (الجزء التاسع) ، الوسيط فى المواريث د/ زكريا البرى، المواريث د/ بدران أبو العينين الميراث فى الشريعة الإسلامية د / عبد المتعال الصعيدى .

بنـــد ٤٢٧ : جواز شهر حق الأرث جزئيا (م ٩/١٥٢ تعليمات شهر ٩٣) :

يجوز قصر شهر حق الإرث على جزء من عقارات التركة ، وفى هذه الحالة يعتبر هذا الجزء وحدة تبنى على أساسها تصرفات الورثه على أن يكون الأشهار عن (كامل) نصيب الورثة (جميعهم) (طبقاً لنص م ٢/١٣ ق١١٤/١٩٤٦) .

بنـــد ٤٢٨ . تصرف الوارث فى حصته (م١٥٣ تعليمات شهر ٩٣) :

يجوز تقديم طلب الشهر متضمنا موضوعين (إشهار حق الإرث +التصرف) وإذا حدث وقدم طلب الشهر من الوارث بالتصرف فى حصته ولم يذكر فى موضوع طلبه شهر حق إرث مورثه فيجوز له تقديم إلتماس مستوفى الدمغة بشهر حق إرث مورثه دون حاجة لتقديم طلب جديد برسم جديد لأن شهر حق الإرث من مستلزمات التصرف (م١٥٢ تعليمات شهر ١٩٩٣) .

م ١٥٤ تعليمات شهر ٩٣ :

يجب شهر حق الإرث (مرة أخرى) عند شهر باقى أجزاء التركة مع تقديم صورة رسمية من إعلانات وراثة أخرى لنفس المورث عند شهرها على الورق الأزرق المدموغ أو صورة رسمية على الورق الأبيض وإستنساخها على الورق الأزرق المدموغ وتكون هذه الأخيرة (ملحق) أما التى على الورق الأبيض فتؤخذ (كمرفق)(فنى٨/٩١) .

ويجب ملاحظة : عدم شهر حق إرث مورث تملك حال حياته على الشيوع ولكن يجوز للوارث بعد شهر حق إرث مورثة كحصة على المشاع أن يتصرف فى نصيبه محدد مفرز منها تلك التى تضمنها إشهار حق الإرث (م ١٥٦ تعليمات شهر ١٩٩٣) .

ويجب مراعاة أن شهر حق الإرث هو (إجراء) تطلبته م ١/١٢ق ١١٤/٤٦ عند تصرف الوارث فى تركة مورثة وليس (تصرف) ذلك إنه يعد مالك ومستحق للتركة بمحرد وفاة مورثة طبقا مادة ١ قانون ٤٣/٧٧ .

بنـــد ٤٢٩ مستندات شهر حق الأرث :

١ ـ العقد المسجل سند ملكية المورث .

٢ ـ إعلام وراثة على الورق الأزرق المدموغ أو تقديمة على الورق الأبيض (صورة رسمية من محفوظات محكمة الأحوال الشخصية الجزئية المختصة) ثم إستنساخها على الورق الأزرق المدموغ ولا يغنى عن تقديم إعلام الوراثة أى مستند آخر (كشهادة الوفاة مثلا) (فنى ٩١/٨) ويجوز الأخذ بالشهادة الإدارية قبل عام ١٩٢٤ بشرط التصديق عليه من قسم البوليس التابع (مادة ١٤٢ تعليمات شهر ٩٣) .

٣ ـ فى حالة وفاة مورث أجنبى يطلب شهادة من القنصيلة التابع لها المورث بتوزيع أنصبة الورثة وتعتمد من (مديرية الأمن) الواقع بها مقر القنصلية أو حكم محكمة نهائى فإذا لم يتم تعيين نصيب كل وارث ، واتفقوا على إختصاص كل منهم لنصيب معين ، يعمل (اقرار مصدق عليه من جميع الورثة) بتحملهم مسئولية تصرفهم أحدهم فى أكثر من نصيبة يدخل كل أو بعض الورثة مصادقاً من قبيل البيع للقدر الزائد (م ١٥٩/٥ تعليمات شهر ٩٣) .

٤ ـ الغى قانون ٦/١٩٩١ الخاص برسوم الشهر المطالبة بتقديم (شهادة افراج تركات) عند شهر اى تصرف متعلق بالتركة والميراث تيسير للاجراءات على أصحاب الشأن كما الغيت ضريبة الأيلوله والتركات بموجب ق ٢٢٨/١٩٩٦ .

٥ ـ تقديم مكلفة (كشف رسمى مستخرج من سجلات الضرائب العقارية) او شهادة تمويل أو مشتملات من البلدية مبين بها الآتى :

أ) التمويل الحالى والوصف الحالى للعقار وصافى القيمة الإيجارية السنوية للعقار ورقم العقار فى سنة تسجيل سند الملكية ، وفى حالة إقتران طلب شهر حق الإرث بتصرف يطلب :

١ ـ بيان الوصف فى سنة وفاة المورث لبيان ما إذا كان هناك تغيير فى شكل الميراث من عدمة وأهمية ذلك تظهر فى تحصيل ضريبة تصرفات عقارية على البائع (٢,٥ ٪) إذا تبين حدوث تغيير فى شكل الميراث تم وأقيم بمعرفة الورثة .

ب) اذا كانت وفاة المورث قبل ١/١/١٩٤٧ يطلب شهادة تصرفات عقارية من مكتب الشهر العقارى المختص لمعرفة ما اذا كان المورث أو ورثته قد تصرفوا فى العقار جميعه أو حصص منه بالمشاع من عدمة أو لبيان ما اذا كان العقار محمل بحق عينى تبعى (كالرهن والحكر والامتياز والاختصاص) من عدمة .

ويلاحظ أن شهر حق الارث (ليس تصرف) وانما هو (أجراء تنظيمى) اشترطة القانون (م ١/١٣ق ١١٤/ ١٩٤٦) عند تصرف الوارث فى تركة مورثه ، كما أنه ليس دليل على ملكية الوارث ، فالوارث مالك تركة مورثة منذ وقت وفاته طبقا م ١ ، ٢ق ٧٧/١٩٤٣ (الخاص بالمواريث) .

بنـــد ٤٣٠ يكتفى بتوقيع أحد الورثة كمقر بشهر حق الأرث على مشروع المحرر :

فقى ١٠/١٩٤٩/٣ يكفى التصديق على توقيع (أحد) الورثة (كمقر بشهر حق الأرث) على (مشروع المحرر الحاصل على صالح للشهر) (وعادة) يكون (مقدم طلب) شهر حق الارث .

بنـــد ٤٣١ أعـلامـات الوراثة والشـهـادات الأدارية : (المواد من ١٤٢ و ١٤٤ تعليمات شهر ٩٣) .

م ١٤٢ تعليمات شهر ٩٣ : بالنسبة لاعلامات الوراثة الصادرة من المجالس الملية لاثبات الوفاة والوراثة قبل ١٩٥٥/٩/٢٤ (تاريخ العمل بقانون ٤٦٢/١٩٥٥، بالغاء المحاكم الشرعية والمجالس الملية) عدم المطالبة بتصديق (مجلس الدولة) عليها وتقبل لاتمام أجراءات طلب الشهر .

ويراعى قبول (الشهادات الادارية) المثبته للوفاة والوراثة قبل عام ١٩٢٤ بشرط التصديق عليها من (قسم البوليس) .

م ١٤٣ تعليمات شهر ٩٣ : فى حالة تعارض اعلامان شرعيان ، أو اعلام وراثة مع شهادة ادارية سبق الأخذ بها فى محرر قبل الغاء نظام الشهادات الادارية فى ١٩٦٥/٨/١ وكان التعارض متعلق (بحصر الورثة واسمائهم) يلزم تقديم (حكم نهائى بثبوت الوراثة) أما إذا كان الخلاف متعلق (بتاريخ وفاة المورث) فيلزم تقديم (مستخرج رسمى من دفتر الوفيات) إذا كانت الوفاة بعد سنة ١٩٢٣ .

بنـــد ٤٣١ مكرر : عدم لزوم أرفاق إعلام الوراثة فى عمل التوكيلات الرسمية :

فقط يطلع عليه لأن الوراث يبرم التوكيل بصفته الشخصية عن نفسة وليس ممثلا أو نائبا عن غيره وهذا هو الشرط فى الصفة (يراجع الكتاب الدورى رقم ١٤٢ بتاريخ ٩٥/١١/٨ ش. ع)

بنـــد ٤٣٢ إعلامات الوراثة المصدق عليها من جها أجنبية بالخارج تعتمد من (مديرية الأمن) الموجود بها مقر القنصل الأجنبى لتلك الدولة بجمهورية مصر (م ١٤٤ تعليمات شهر ٩٣) .

بنـــد ٤٣٣ حكم صدور إعلام وراثة قضائى لم يوضح به أنصبة الورثة ومستحقى الوصية الواجبة :

هنا يفترض حياة الولد المتوفى فى حياة أبية ويقدر نصيبة فى التركة بأعتبارة وارثا ثم يستبعد هذا النصيب من التركة إذا كان فى حدود الثلث فإذا زاد عن ذلك

استبعد الثلث ويقسم الباقى على الورثة الأحياء ويعتمد توزيع الأنصبة فى هذه الحالة من رئيس مأمورية الشهر (م ١٤٧ تعليمات شهر ٩٣) [1] .

بنـــد ٤٣٤ : متى يلزم شهر حق الإرث ؟

١ - إذا توفى البائع وكان قد ابرم عقد بيع إبتدائى ولم يقبض كامل الثمن .

٢ - إذا تصرف الوارث فى عقار مورثة .

٣ - إذا تصرف ورثة المشترى الذى لم يسجل عقده الإبتدائى بشرط تسجيلة إتمام صفقة البيع نظرا لوفاته ، ويجوز ضم هذا الموضوع مع التصرف فى محرر واحد .

٤ - تجديد قيد حق الإختصاص بالنسبة لورثة الدائن المتوفى بعد ١٩٤٦/١٢/٣١ .

٥ - عند شهر إلغاء الوقف على غير الخيرات لمن آلت إليه ملكيـة عقار أو حصة فيه أو حق إنتفاع طبقا ق ١٩٥٢/١٨٠ (م ٢٤٣ ، ٢٥١ تعليمات شهر ٩٣) .

بنـــد ٤٣٥ : أحوال عدم المطالبة بشهر حق الأرث :

١ - إشهار تركة شاغرة لصالح بنك ناصر الإجتماعى (بيت المال) (م٣٦٢تعليمات شهر ٩٣) .

٢ - إذا تم البيع من المورث حال حياته وقبض كامل الثمن وثبت ذلك من دليل رسمى مقبول (كطلب الشهر متى كان موقعاً عليه من طرفى التعاقد أو من البائع وأثبت قبضة كامل الثمن) هذا فى إتمام صفقة البيع (م ١٥٠ تعليمات شهر ٩٣) .

٣ - إذا كانت وفاة المورث قبل عام ١٩٤٧ وتبين حصول تصرف من أحد الورثة فى تركة مورثة (م ١٥٣ تعليمات شهر ٩٣) .

٤ - حالة أيلولة الملكية للمحكوم ضدة فى (حكم مرسى المزاد) بالميراث وذلك بالنسبة لمورث المدين المنزوعة ملكيته وإيقاع البيع الجبرى عليه (فتوى مجلس الدولة رقم ١٩٥٦/١٤٦ والمذاع بالمنشور الفنى ٥٦/٢٩ فقرة ٥(م١٥٥ تعليمات شهر ٩٣) .

---

(١) ولكن يلاحظ أنه اذا كان الميراث منحصر فى شخص وارث وحيد هنا لا يحتاج الامر الى المطالبة بتوزيع الانصبة اذا يؤول الميراث جميعه لهذا الوريث الوحيد ، فتوزيع الانصبة يكون فى حالة وجود أكثر من وارث ، كما يلاحظ أيضا عدم خضوع الميراث لقانون تملك الاجانب للعقارات إذا كان المورث أجنبى وكان الوارث اجنبى أو مصرى طبقا م ١ ق ١٩٩٦/٢٣٠ الخاص بتملك الاجانب للعقارات المبنية والأرض الفضاء بمصر . .

٥ - أحكام صحة التعاقد المنتهية صلحا حتى ولو ثبت أن المورث البائع لم يقبض سوى جزء من الثمن (كتاب إدارة الشهر ٢٣٦/١٩٧٣) .

٦ - الأحكام الصادرة ضد الورثة (بصحة التعاقد) وثبوت قبض المورث كامل الثمن (م٢٣١/٦ تعليمات شهر ٩٣) . ويلاحظ أنه قد يلجأ الطالب إلى كتابة طلب اشهار حق أرث يوصيه فيذكر اسماء الورثة الوارد باعلام الوراثة ولكن قوانين بعض الدول التابع لها تجيز له شهر ميراثه على أحد الورثة بموجب وصية .

بنـــد ٤٣٦ س هل يجوز للوراث التصرف محدد مفرز في كامل نصيبة الشرعي في التركة ؟ أو في حصة منه ؟

جـ/ نعم طبقا م١٥٩ /٢ تعليمات شهر ٩٣ م١٥٦ تعليمات شهر ٩٣ - م ٢/٨٢٦ مدني .

مع وضع تحفظ بمشروع المحرر (أصل الملكية بالمشاع والتعاقد الحالي محدد مفرز والمتعاقدون يتحملون نتائج كل نزاع قائم أو يقوم حول تصرفهم المحدد قبل باقي الورثة ((م ١٥٩/٤ تعليمات شهر ٩٣) كل ذلك بشرط (شهر حق إرث المورث بحالته التي تركها طبقا نص (م ١٥٦ تعليمات شهر ٩٣) .

فإذا كان القدر المراد التصرف فيه يزيد عن نصيب الوارث في التركة في (الناحية) فيلزم إدخال كل أو بعض من لم يتصرف من الورثة في نصيبة (بائعا للقدر الزائد) (م ١٥٩/٥ ، م٦ تعليمات شهر ٩٣) .

بنـد ٤٣٧ س هل حق الإرث يسقط بالتقادم بمرور ٣٣ سنة طبقا م ٩٧٠ مدني ؟

جـ/ نعم حق الأرث يسقط بالتقادم المسقط ٣٣سنة المبنى على الحيازة فيها ولا يجوز سماع الدعوى بمضى ٣٣ سنة إلا بعذر شرعي وذلك طبقاً م ٩٧٠فقرة أ مدني . وطبقاً م ٣٧٥ من لائحة ترتيب المحاكم الشرعية .

لأن التركة مجموع من المال لا يقبل الحيازة فلا يكسب حق الارث بالتقادم ؛ أما بالنسبة للممتلكات والاعيان بالتركة فليس في القانون ما يمنع من يمتلك بالتقادم نصيب غيره من الورثة لانه في ذلك كأي شخص اجنبي عن التركة يمتلك بالتقادم ما دام قد استوفى وضع يده بالشروط التي حددها القانون (طعن ٨٢٥/٤٤ق جلسة ١٩٧٩/٥/٤ ، طعن ٥٨٧/ ٤٠ ق جلسة ١٩٧٥/٥/١٣) ، والمعنى أن دعوى المطالبة بحق الارث تسقط بمضى ٣٣ سنة فيحكم اذا رفعت بعدها (بعدم القبول) أما اذا

رفعت قبل مرور تلك المدة (٣٣سنة) كانت (مقبوله) ولكن قد يتعطل أثرها اذا تملك الحائز اعيان التركة بالتقادم المكسب بحيازتها ١٥ سنة .

بنـــــد ٤٣٨ ملاحظات :

١ - يراعى عدم مطالبة الوارث - عند التصرف - ببيان موقفة من قانون الكسب غيرالمشروع رقم ١٩٧٥/٦٢ ، لأن الملكية آلت اليه بطريق الميراث .

٢ - عند تصرف الوارث فى نصيبة فى تركة مورثة دون زيادة فى شكل الميراث يعفى من ضريبة تصرفات البائع (٢,٥ ٪) ولا يطالب بنموذج ٣٨ ضرائب ولكن اذا انطوى تصرفه على تغيير فى شكل الميراث بالزيادة وكانت هذه الزيادة راجعة لفعل الوارث تحصل على هذه الزيادة ضريبة تصرفات البائع (٢,٥ ٪) (منشور مالى ١٩٨٧/٧) .

مع ملاحظة : أنه اذا انطوى التصرف على تعديل نوع التعامل من حصة (شائعة) الى (حصة محدده مفرزه) فأن ذلك لا يعد تغييرا بالزيادة فلا يستحق عنها ضريبة تصرفات البائع (٢,٥ ٪) منشور مالى ١٩٨٨/٣)

بنـــــد ٤٣٩ س هل تعد تصرفات المورث اثناء حياته اذا قصد منها حرمان بعض الورثة (صحيحة) ؟

ج تصرفات المورث حال حياته صحيحة اذا صدرت :

(١) منجزة (أى غير مضافه لزمن مستقبل أو غير معلقه على شرط) .

(٢) وحال صحته (وكامل قواه العقلية) تعتبر (صحيحة وجائزه) ولو ترتب عليها حرمان بعض الورثة كلهم أو بعضهم من الميراث أو المساس بانصبتهم منه ، أما التصرفات:

(١) غيرة المنجزة .

(٢) أو الصادرة فى (مرض الموت) تحايلا على قواعد الارث المتعلقة (بالنظام العام) لحرمان بعض الورثة من الميراث ، فهؤلاء يحق لهم الطعن عليها بالصورية (النسبية) ولو كانت(مسجلة) (طعن ٣٦/٣٨ ق جلسة ١٩٧٠/٣/٣١) (طعن ٥٢/١١٥١ق) و (طعن ٥٣/٢٠٦٧ق) فالتوريث لا يقوم إلا على ما يخلفة المورث وقت وفاته ، أما ما يكون قد خرج من مالة حال حياته فلا حق للورثة فيه (طعن ٢٧/٨٩ق جلسة ١٩٧٣/٣/٧) (طعن ٣٧/٣٣٣ ق جلسة ١٩٧٢/٥/٢) .

بنـــــد ٤٤٠ س هل يلزم الوارث بديون مورثة من أمواله الخاصة ؟

ج (لا يلزم) بها فى أمواله الخاصة ، وانما فى حدود ما آل اليه من ترك مورثة ، (لاستقلال) شخصية الوارث وأموالة الخاصة وذمته عن شخصية المورث وتركته ، لأن الوارث لا يرث دين المورث ، وله حق الرجوع على باقى الورثة ، بما يخصهم فى الدين الذى وفاة كل بقدر نصيبة (طعن٨٥٨/٥١ق جلسة ١٩٨٢/٥/٢٣) ، (طعن١١٠٣/٥٣ق جلسة ١٩٨٥/١١/٢٧)

بنـــــد ٤٤١ : س ما حكم تصرف شخص فى تركته لأحد ورثه بالبيع أو الهبة أو الوصية ؟

الجواب (أ) __بالنسبة للوصية__ : جائزة فى حدود ١/٣ التركة وما زاد عنه متوقف على أجازة باقى الورثة . ويجوز له الرجوع فى وصيتة حال حياته طبقا ق الوصية رقم ٧١/١٩٤٦ (ب) __بالنسبة للهبة__ : جائزة فى (جميع) أموال الواهب (بلا حدود) بشروط :-

١ – أن تكون (منجزة) أى فوراً حال حياتة دون تعليق على شرط أو إضافة لزمن مستقبل .

٢ – فى حال صحته وليس مرضة .

ولا يجوز الرجوع فى أحوال :

(أ) الزوجية القائمة .

(ب) لذوى رحم محرم .

(ج) __بالنسبة للبيع__ (جائزة وصحيحة) ولو كانت فى (جميع) اموال البائع:

بشروط هى :-

(١) أن يكون البيع جدى حقيقى .

(٢) فى مقابل ثمن حقيقى بالسعر السائد فى السوق .

(٣) عدم وجود شرط مانع قرين على أنه (صورى) .

(٤) أن يكون البائع فى كامل صحته وكامل قواه العقليه.

(٥) أن يكون البيع (منجزا) مقصود به نقل الملكية فى حال حياة البائع وغير معلق على شرط أومضاف لزمن مستقل هنا لا يكون للورثة حق الاعتراض .

أما اذا كان (صوريا) بدون ثمن أو بثمن تافة أو أشترط فى العقد عدم نقل

الملكية الا يعدو وفاته ، أو اشترط الاحتفاظ بحق المنفعة حال حياته، فانه بذلك يعد (صوريا) يأخذ حكم (الوصية) فلا ينفذ الا فى حدود $\frac{1}{3}$ المال المتصرف فيه ، وما زاد على الـ $\frac{1}{3}$ يرد للتركة ليعادل توزيعه على جميع الورثة بما فيهم الموصى له « قسمة ميراث » .

بنــــد ٤٤٢ الميراث لغة : بمعنى البقاء والانتقال .

بنــــد ٤٤٣ أسباب الارث : ثلاثة (م ٧ ق ١٩٤٣/٧٧)

١ ـ قرابة حقيقية نسبية : فروع وأصول الميت ، فالورات إما ن يكون صاحب فرض وهو من له سهم معين فى التركة ، أو عاصب : وهو القريب للمورث الذى يأخذ الباقى من التركة ، بعد نصيب أصحاب الفروض (سهامهم) وهو إما ان يكون عاصب بنفسة أو بغيره أو مع غيرة ، أو قد يكون (ذى رحم) وهذ لا يورث الا فى حالة عدم وجود صاحب فرض من غير أحد الزوجين ، أو عاصب نسبى .

٢ ـ الزوجية من عقد صحيح :

٣ ـ ولاء العتاقة (القرابة الحكمية ، أو العصوية السببية)

بنــــد ٤٤٤ شروط استحقاق الميراث : (م ١ ، ٢ ق ١٩٤٣/٧٧) .

١ ـ موت المورث حقيقة أو حكما بموجب قرار محكمة (كما فى حالة المفقود) (م١ق ١٩٤٣/٧٧) .

٢ ـ تحقق حياة الوارث وقت موت المورث حقيقة أو حكماً (كالحمل المستكن وهو الجنين فى بطن أمة) و(المفقود) (م٢ق١٩٤٣/٧٧)

فلا توارث بين اثنان توفا معا ولم يعلم أيهما مات الأول (طبقا م ٣ق ١٩٤٣/٧٧)ومثالة (الحرقى والغرقى والهدمى) .

٣ ـ انتفاء المانع من الميراث وقت الوفاة : (كالقتل العمد واختلاف الدين والردة والطلاق البائن بنوعية ...... الخ) (م ٥، ٦ ق ١٩٤٣/٧٧) .

بنــــد ٤٤٥ : موانع الارث :

١ ـ القتل العمد من شخص بالغ عقده النكاح (١٥سنة) (م ٥ق١٩٤٣/٧٧) سواء أكان القاتل فاعلا أصليا أو شريكاً أم كان شاهد زور أدت شهادته الى الحكم بالاعدام وتنفيذه على مورثة ويستثنى من ذلك :

(أ) القتل الخطأ أو بحق أو بعذر ويعد من هذه الاعذار حق الدفاع الشرعي على النفس أو المال (ليس لقاتل ميراث) حديث شريف [1] .

٢ ـ اختلاف الدين فلا توارث بين مسلم وغير مسلم (كتابى مسيحى أو يهودى) فلا يرث أيهما من بعض ولوكانت الكتابية متزوجة من مسلم ، أما غير المسلمين فيتوارث بعضهم البعض وأن أختلفت ملتهم (طعن ١٠/٤٨ق جلسة ١٩٧٩/٦/٢٠) (م٦ق ١٩٤٣/٧٧) (لا يتوارث أهل ملتين شتى) (لا يرث المسلم الكافر ولا يرث الكافر المسلم) .

٣ ـ الرق (م ٧ ق ١٩٤٣/٧٧)

٤ ـ التبنى : (م ٧ ق ١٩٤٣/٧٧) لقولة تعالى (وما جعل أدعيائكم ابناءكم (الاحزاب ٤) وقوله تعالى (ادعوهم لآبائهم هو أقسط عند الله (الأحزاب ٥) .

٥ ـ اللقيط :) وهو الابن غير الشرعى الذى أتى من الزنا) (م٧ق١٩٤٣/٧٧) لقولة عليه السلام (الولد للفراش) .

٦ ـ أختلاف الدارين : لا يمنع الارث بين المسلمين ، أما غير المسلمين فلا يمنع الا اذا كان قانونان الدولة الأجنبية يمنع توريث الاجنبى عنها (م ٦ق ١٩٤٣/٧٧طبقا لمبدأ المعاملة بالمثل) .

٧ ـ الطلاق البائن بينونه صغرى أو كبرى (طعن ٣١/٩ق جلسة ١٩٦٣/١١/١٣) لانفصام علاقة الزوجية بالطلاق (طبقا م٧ق ١٩٤٣/٧٧) .

٨ ـ الزواج العرفى طالما لم يعترف به أمام القضاء ولم يصدر حكم باثبات علاقة الزوجية (م٧ق١٩٤٣/٧٧) .

٩ ـ وفاة اثنان لا يعلم وفاة الاول منهما (م٣ ق ١٩٤٣/٧٧) .

١٠ – الردة عن الاسلام : فالمرتد لا يرث من مسلم أو غيرمسلم أو من مرتد مثلة (طعن ٣١/٩ق جلسة ١٩٦٣/١١/١٣ ، طعن ٣/٢٨ق جلسة ١٩٦٦/١/١٩ ، فتوى مجلس الدولة المصرى رقم ٨٠٤ فى ١٩٦٢/١٢/٢) .

---

(١) ويرث القاتل المجنون (م ٦٢ عقوبات) وقاتل زوجته لتلبسها بالزنا (م ٢٣٧ عقوبات)والقاتل بموجب الدفاع الشرعى عن النفس والمال م (٢٥٠ عقوبات) .

بنـــد ٤٤٦ ما يورث للورثة وينتقل اليهم :

١ ـ آجال الديون ٢ ـ الحقوق ٣ ـ الخيارات

٤ ـ الدعاوى ٥ ـ الحق فى الأخذ بالشفعة

بنـــد ٤٤٧ مالا يجوز الارث فيه :

(حق المنفعة) لانه حق شخصى ينتهى بموت المنتفع حيث يؤول حق المنفعة بالوفاة لصاحب حق الرقبة (بقوة القانون) ، أما منفعة الاجارة فيرثه ورثته فيما بقى من مدة الاجارة المحددة بالعقد فقط .

بنـــد ٤٤٨ : ترتيب الحقوق المتعلقة بالتركة في ق المواريث المصرى: (م٤ ق٧٧ /١٩٤٣) :

١ ـ تجهيز الميت .

٢ ـ سداد الديون بالرغم من تقديم القرآن للوصية قبل الدين وسبب تقديمها على الوصية فى القانون الوضعى ما ورد عن الإمام على كرم الله وجه قال رأيت النبى ﷺ يبدأ بالدين قبل الوصية وللأحاديث التى ذكرناها بمقدمة كتابنا هذا عن أهمية سداد الدين وخطورة عدم سداده ويلاحظ أن ١، ٢ هى إلتزامات التركة التى يلزم تنفيذها أولا بحسب ترتيبها الوارد بأعلاه .

٣ ـ الوصية ٤ ـ الإرث

م ٨٩٩ مدنى (بعد تنفيذ التزامات التركة يوفى ما بقى من أموالها للورثة كل بحسب نصيبه الشرعى) .

بنـــد ٤٩٩ ترتيب الورثة والمستحقين للتركة فى قانون المواريث المصرى (م٤ ق ٤٣/٧٧) :

أولاً الورثـــــة :

١ – أصحاب الفروض النسبية والسببية (م٨، ١١ق ٤٣/٧٧)

٢ – العصبية النسبية (كالإبن) مثلا (م ١٦ق ٤٣/٧٧)

٣ – الرد على ذوى الفروض النسبية ولا يدخل فيهم الزوجين (م٣٠ق٤٣/٧٧)

٤ – ذوى الأرحام (م ٣٠، ٣١ ق ٤٣/٧٧) وهؤلاء لا يرثون إلى فى حالة عدم وجود ذوى فرض أو عاصب نسبى وهم مؤخرين فى الميراث بعد الرد على أصحاب الفروض ولا يدخل فيهم الزوجين .

٥ – الرد على الزوجين (م ٣٠ق ٤٣/٧٧) .

٦ – العصبية السببيه (العتق) م ٣٩ق ٤٣/٧٧)

٧ – العصبة الذكور لمولى العتاقة .

ثانياً : المستحقين يكون فى حالة عدم وجود ورثة على الترتيب الآتى :

٨ - المقر له بالنسب على الغير (م ٤١ق ٤٣/٧٧) .(م ٤ فقرة ٢ أولاً ق٤٣/٧٧) .

٩ - الموصى له بجميع المال (أكثر من الثلث) (م ٤ فقرة ٢ ثانياً ق ٤٣/٧٧)م ٢/٣٧ ق ٤٦/٧١) [1] فإذا كان الموصى (أجنبى) وثار نزاع حول المستحقين للوصية فإنه طبقاً للمادة ٢،١/١٧ مدنى يطبق قانون دولة الموصى وكذا فى حالة شكل الوصية وقت الإيصاء وقانون البلد الذى تمت فيه الوصية كما يجوز لورثته بالإتفاق أن يكون التوريث طبقاً لشريعة المتوفى كنص (م ١ق ٢٥/١٩٤٤) كما تنفذ وصية من لا دين عليه ولا وارث له بكل ماله (إذا ما أوصى بذلك بدون توقف على موافقة بنك ناصر طبقا م ٢/٣٧ من قانون الوصية رقم ١٩٤٦/٧١ .

١٠ - بيت المال و الخزانة العامة ويمثلة (بنك ناصر الإجتماعى) وهو وارث (من لاوارث) له ويختص بالتركات الشاغره (م ٤ فقرة ٢ ثانيا ق ٤٣/٧٧، (وم٤ ، ٦ قانون ٦٢/٧١ الخاص بالتركات الشاغره فى حالة عدم وجود ورثة أو مستحقين أو وصية بجميع المال.ويلاحظ وجوب عدم إختصامة فى دعوى الوراثة (لأنه مستحق وليس وارث) (طعن مدنى ٢١/١ق جلسة ١٩٣٢/٥/٢٦) .

ويلاحظ أن ترتيب بنك ناصر هو(العاشر) والأخير كمستحق وليس وارث فلا تؤول اليه التركة الا فى حالة انعدام الورثة والمستحقين .

---

(١) مثال لذلك الطلب المقدم لمأمورية الدخيلة للشهر العقارى بالأسكندرية برقم ١٦٨ بتاريخ ١٩٩٥/٨/٥ قسم مينا البصل وموضوعه إشهار حكم صحة ونفاذ وصية لصالح / قنصل عام قبرص بصفته فى مواجهة وزير العدل وأمين مكتب الشهر ورئيس مأمورية الدخيلة بصفتهم وأعلنوا جميعاً بهيئة قضايا الدولة ليكون الحكم ملزماً لهم بتعين عليهم تنفيذه وجزاء الإمتناع عن التنفيذ هو ماتصت عليه م ٧٢ من دستور جمهورية مصر الدائم من أنه جريمة يعاقب عليها القانون طبقا م ١٢٣ عقوبات إذا ما رفعت ضد الممتنع (جنحة مباشرة) ويلزم لتطبيقها :

١ - أن يكون الممتنع موظف عام ٢ - إنذارة ومرور ٨ أيام من تاريخه دون تنفيد .

٣ - أن يكون تنفيد الحكم داخلا فى إختصاص الموظف . ٤ - إختصام الحكومة فيه .

٥ - أن يكون الحكم نهائيا لأنه بذلك يكون حائزا لقوة الأمر المقضى فيه يتعين تنفيذه إعمالا لنص م ١٠١ ق ٦٨/٢٥ الخاص بالإثبات أو مشمول بالنفاذ المعجل بقوة القانون أو طبقا له .

٦ - توافر القصد الجنائى للموظف .

٧ - إعلان الموظف بالصورة التنفيذية للحكم والعقوبة هى (الحبس أو العزل) .

بنـــد ٤٥٠ : جدول أصحاب الفروض

مسلسل	صاحب الفرض الوارث	حالاته	نصيبـــــــة
١	الاب (صاحب فرض نسبى)	ثـلاث	١ - $\frac{1}{6}$ فرضا مع الفرع الورث المذكر ٢ - $\frac{1}{6}$ فرضا والباقى تعصيبا مع الفرع الوارث المؤنث ٣ ـ التعصيب فى حالة عدم وجود الفرع الوارث بنوعيه
٢	الجد الصحيح (أبو الاب وليس أبو الام الذى يعد فاسدا	خمس	نفس حـالات الاب (الثلاث عند عـدم وجـوده لوفاته ٤ ـ يحجب بالاب عند وجوده (حجب حرمان) ٥ ـ اذا اجتمع مع الأخوة لأب أو الاخوة لأم فله حالتان : أ) أن يقاسمهم كأخ إذا وجد مع ذكور، أو ذكور اناث أو اناث عصين من الفرع الوارث من الناث بشرط ألا يقل نصيبة عن السدس والا أخذ فرضه وهو السدس ب) أن يأخذ الباقى بعد أصحاب الفروض بطريق التعصيب اذا كان الجد مع اخوات لم يعصين بالذكور أو مع الفروع من الاناث بشرط ألا يقل عن السدس ، ويأخذ الافضل من ارثه بالفوض أوالتـعـصـيب ، وذلك بتفسيم التركة تقسيمين ، مرة باعتباره عاصب ، ومره باعتباره صاحب فرض.

مسلسل	صاحب الفرض الوارث	حالاته	نصيبـــــــــــــــه
٣ و ٤	الاخوة والأخوات لأم	خمس (كلالة)(١) سورة (النساء١٢)	١ - ١/٦ فرضا اذا كان واحد ذكرا كان أم أنثى ٢ - ١/٣ فرضا اذا كان أكثر من واحد (ذكر أو أنثى) يوزع (بالتساوى) (١). ٣ - يحجب (حجب حرمان) بالاصل والفرع الوارث . ٤ - المسألة الحجرية (المشتركة) وصورتها (اشتراك الاخوه الاشقاء مع الاخوه لام) ٥ - يرثوا مع الام الذين يدلون بها ولكن يحجبوها (حجب نقصان من الثلث الى السدس) .
٥	الزوج صاحب فرض سببى	ثلاث	١ - ١/٤ فرضا اذا وجد الفرع الوارث ٢ - ١/٢ فرضا فى حالة عدم وجود الفرع الوارث . ٣ - ١/٢ فرضا والباقى ردا اذا لم يوجد للزوجة من يرثها غيره .
٦	الزوجة ويلاحظ أن الزوجة لا ترث فى أحوال : ١ - اختلاف الدين ٢ - وفاتها فى حياة زوجها المورث . ٣ - وفاة مطلقها بعد أنتهاء عدتها أو بالطلاق البائن ٤ - القتل العمد من الزوجة لزوجها . ٥ - ارتدادها عن الاسلام . ٦ - الزواج العرفى .	سبع	١ - فرضنا اذا وجد الفرع الوارث ٢ - ١/٨ فرضا فى حالة عدم وجود الفرع الوارث ٣ - ١/٤ فرضا والباقى ردا اذا لم يوجد الزوج من يرثه غيرها ، فاذا وجد معها (ذى رحم) كالخال مثلا ترث الـ ١/٤ فرضا ويرث خال الزوج ٣/٤ فرضا الباقى . ٤ - اذا كن اكثر من زوجة يشركن بالسوية فى الـ ١/٨ أو الربع حسب الأحول ٥ - الـ ١/٩ فرضنا فى حالة (المسألة المنبرية) وصورتها زوجة وبنتان وأب وأم وتحول المسألة من ٢٤ – ٢٧ ٦ - المسألة العمريه وصورتها زوجة وابوان ، للزوجة الربع فرضا والام ثلث باقى التركة والاب الباقى من التركة ٧ اذا كانت مطلقة (رجعيا) ترث من زوجها اذا مات قبل انتهاء عدتها أما اذا كانت مطلقة (بائنا) تعد فى حكم الزوجة وترث اذا توافرت شروط ثلاثة : أ اذا كانت غير راضية بالطلاق . ب - وقوع الطلاق فى مرض الموت . ج - أن تكون فى فترة العدة من الطلاق .

---

(١) م ١٠ ق ١٩٤٣/٧٧ الخاص بالمواريث

(٢) الكلالة : هو وفاة رجل وليس له أولاد ولكن له أخوه بنص الآيات ١٢، ١٧٦ من سورة النساء م ١٠ق ١٩٤٣/٧٧ الخاص بالمواريث .

مسلسل	صاحب الفرض بالوارث	حالاته	نصيبـــــــــــه
٦	البنت الصبية	ثـلاث	١ ـ ١/٢ فرضنا اذا كانت واحدة ولم يكن معها عاصب . ٢ ـ ٢/٣ فرضنا اذا كن اثنان فأكثر ولم يكن معهن معصب[١] . ٣ ـ عصبة بالغير اذا كان معها ابن أو ابن ابن وان نزل مثال (لومات عن ابن وابن ابن فللبنت النصف فرضا ولابن الابن الباقى تعصبيا ، ولومات عن زوجة وبنت وابن فللزوجة الـ ١/٢ والباقى يوزع بالتعصيب الذكر ضعف الأنثى بنسة ٢ : ١
٧	بنت الابن	سبع حالات	١ ـ ١/٢ فرضا اذا كانت واحدة ولم يوجد معها ابن صلبى أو ابن ابن فى درجتها . ٢ ـ ٢/٣ فرضنا اذا كان اثنتان فأكثر اذا لم يكن للمورث بنت ولا ابن ابن فى درجتهن ٣ ـ ١/٦ فرضنا اذا كانت واحدة مع البنت الصلبية ولم يكن معها معصب لتعطى مع فـرض البنت الصلبيـة (١/٢) تكملة للثلثين وهو فرض البنات ، فإذا كان معهن ابن ابن فى درجتهن عصبهن فيأخذن الباقى بعد نصيب البنت الصلبيه (للذكر ضعف نصيب الأنثى

(١) ويلاحظ أن نصيب البنتان فأكثر (ثلثى التركة كلها) وليس ثلثى ما يقى منها بعد وفاه الاب الزوج فيكون للزوجة ١/٨ التركة وللبنتان ٢/٣ التركة كلهاوليس الباقى منها بعد استنزال نصيب الزوجة (٢١ط) وانما ٢/٣ من ٢٤ ط لقوله تعالى (فأن كن نساء فوق اثنين فلهم ثلثا ما ترك (النساء١١) م ١٢/أق ١٩٤٣/٧٧ الخاص بالمواريث .

مسلسل	صاحب الفرض الوارث	حالاته	نصيبـــــــــــة
٨	بنت الابن	سبـــع	٤ - (حـجب حـرمـان) اذا وجـد الفـرع الوارث المذكـر أو بنتـان صلبيـتـان وبنتى الابن الاعلى منها فى الدرجة الا اذا وجد معهن ابن ابن من نفس درجتهن أو أقل فيعصبهن ٥ - الوحـيـدة التى لهـا (وصـيـة واجـبـة) من اصـحـاب الفروض طبـقـاً ق الوصـيـة رقم ١٩٤٦/٧١ فى حالة حرمانها من الميراث. ٦ - ترث (بالاخ المبـارك) اذا مـات أ ب عن بنتين وبنت ابن وابن ابن فيكون للبنتين $\frac{٢}{٣}$ والباقى وهو $\frac{١}{٣}$ يوزع تعصيبا بين بنت الابن وابن الابن) . ٧ - تحرم ((بالاخ المشؤم) اذا ماتت وتركت (اب وأم وزوج وبنت وبنت ابن وابن ابن ولولا ابن الابن لورثت (السـدس) تكملة للثلثين وعالت المسألة من ١٢ – ١٥ .
	الوحيدة من أصحاب الفروض التى لها وصية واجبة فى حالة حرمانها من الميراث		
٩	الاخت الشقيقة	ست (كلالة) سورة النساء آيه (١٧٦)	١ - $\frac{١}{٢}$ فرضا اذا لم يوجد معها معصب ٢ - $\frac{٢}{٣}$ فرضـا اذا كن اكـثـر من واحـدة ولم يوجد معهن معصب . ٣ - (التعصيب بالغير) اذا كان معها أخ شقيق (للذكر ضعف نصيب الانثى) ٤ - (عـصـبـة مع الغير) اذا كـان مـعـهـا بنت صلبيـه ولم يكن مـعـهـا (أخ شـقـيق) يعـصـبـهـا(اجـعلوا الاخـوات مع البنات عصبة) . ٥ - تحجب (حجب حرمان) بالاصل (الاب) والفـرع الوارث (الابن) وكـذا بابن الابن وان نزل ٦ - $\frac{١}{٣}$ فرضـا فى (المسألة الاكدرية) بدلا من $\frac{١}{٢}$ وصورتها أن تموت عن زوج وام وجد ، وأخت لابوين أو لاب) .

مسلسل	صاحب الفرض الوارث	حالاته	نصيبــــــــه
١٠	الأخت لاب	ست (كلالة)	١ـ $\frac{1}{2}$ فرضا اذا كانت واحدة عند عدم وجود البنت الصلبية . ٢ـ $\frac{2}{3}$ فرضا إذا كن اكثر من واحدة ولم توجد البنت الصلبية . ٣ـ $\frac{1}{6}$ فرضا اذا كانت معها اخت شقيقة واحدة تكملة للثلثين . ٤ـ (حجب حرمان) بالاب والابن وأن نزل، والاخ الشقيق والأخت الشقيقة التى صارت عصبة مع البنات أو بنات الابن ، وبالاختين الشقيقين اذا لم يكن معهن معصب . ٥ـ التعصيب بالغير اذا كان معها أخ لاب . ٦ـ التعصيب مع الغير اذا وجد معها بنت صلبية أو بنت ابن فتأخذ الباقى .
١١	الأم	ثلاث	١ـ $\frac{1}{6}$ فرضا اذا وجد معها الفرع الوارث ذكر أو أنثى والاخوه والاخوات من أى جهة كانوا اذا كانوا اثنان فأكثر . ٢ـ $\frac{1}{3}$ (جميع التركة) اذا لم يوجد معها فرع وارث ٣ـ $\frac{1}{3}$ (باقى التركة)(١) اذا لم يوجد معها فرع وارث ووجد معها أحد الزوجين ،فيأخذ الاخير فرضة وتأخذ هى (باقى التركة) وهو مايسمى (بالمسألة العمرية أو الغراوية) ولها حالتان : أـ اذا تركت زوجا وابوين فللزوج الـ $\frac{1}{2}$ فرضا وللام ثلث النصف الباقى (وهو السدس) ب ـ اذا ترك زوجة وابوين للزوجة الـ $\frac{1}{4}$ فرضا وللام ثلث الباقى فرضا وهو (الـ $\frac{5}{12}$)

---

(١) لقوله تعالى (فان لم يكن له ولد وورثه ابواه فلأمه الثلث) (النساء ١١) م ١٤ق ١٩٤٣/٧٧ الخاص بالمواريث .

مسلسل	صاحب	حالاته	نصيبـــــــــة
١٢	الجدة الصحيحة كأم الام أو الاب وام ام الام ، ام ام الاب وهى من لا يتخلل فى نسبها للميت ذكر بين اثنين	حالتـــان	١ - ١/٦ قرضا للواحدة أو أكثر اذا تساوين فى الدرجة ولو كانت ذات قرابتى (مثال ام الى أبى الميت ، أم أم أم الميت . ٢ - (حـجب حـرمـان) بالام والجـدة القـربى ، وبالاب والجد الذى تدلى به .

بنـــد ٤٥١ قواعــد عامــة فى المـيراث :

١ - أصحاب الفروض ٤ رجال ، ٨ نساء .

٢ - الكلالة : هى حالة من يموت وليس له ولدا أو والد ويترك أخت شقيقة او لأم .

٣ - ميراث الجهتين يرث لاختلاف السبب :

أ - **بالفرض والتعصيب** : كأبن العم المتزوج بنت عمه ، ابن العم الذى هو أخ المتوفى من أمه .

ب - **الرحم والفرض** : ابن عم الام وزوجهـا، بنت خـال الزوج أمـا الجـدة ذات القرابتين، فلا تستحق سوى نصيب واحد، لأن قرابتها لا تدخل ضمن أسباب الارث وهى الزوجيـة والعصـبة والرحم ولعـدم تعدد الصـفة أو الاسـم .

٤ ـ الابن يرث ضعف البنت والزوج ضعف الزوجة .

٥ ـ (ثلاثة) لا يحجبون مطلقاً (الابن والبنت الصلبيه والاب) .

٦ـــ (ست لا يحـجـبـون (حـجب حـرمـان)(الابن والبنت والاب والأم والزوج والزوجة) (وخـمسة يحجبون (حجب نقصان) الزوج والزوجـة والام وبنت الابن والاخت لأب ، فـالاول والثـانيـة مع وجـود الاولاد يحـجـبون من النصف والربع الى الربـع والثـمن والثـالثة والرابعة مع وجـود البنت الصلبيـة يحـجبون من النصف الى السدس والخـامسة مع الاخت الشقيقة تحجب من النصف الى السدس.

٧ - (اثنين) من أصحاب الفروض ينقص نصيبهما(للعول) الزوجة من الـ $\frac{1}{8}$ الى الـ $\frac{1}{9}$ فى (المسألة المنبرية) و الأخت الشقيقة من الـ $\frac{1}{2}$ الى $\frac{1}{3}$ فى (المسألة الاكدرية) .

٨ - حجب حرمان :أ) الجد بالأب .

ب) الأخ بالأب والابن .

ج) الجدة بالأم والأب .

د) الاخت الشقيقة والاخت لأب بالأب والابن .

هـ) بنت الابن بالابن .

د) ابن الاخ بالأخ .

٩ - الأب والابن حاجب (حجب حرمان) للأخوه ، أما الأم والبنت فلا تحجبهم .

١٠ - الميراث (بالسوية) لأخوه وأخوات المتوفى لأم ، أما الاخوة لأب فالميراث بينهم (تعصيبا) للذكر (ضعف) نصيب الانثى .

١١ - العاصب (لا يرث) اذا استغرق أصحاب الفروض فروضهم (عدا الابن) .

١٢ - العول فى ٣ هى (الـ ٦ ، ١٢، ٢٤)

١٣ - عند (التعدد) يراعى (الجهة) ويستثنى :

أ - الجد مع الاخوة والاخوات (لتساويهم) فى درجة القرابة من الميث .

ب - الاخوة لام مع الام لانها تستحق (كل) التركة .

فيحرم كل من يدلى الى الميت بواسطة مع وجود هذه الواسطة (كالجد مع الأب) وعند (اتحاد الجهة) يكون التقديم بقرب الدرجة) للمتوفى فيحجب (الابعد) فإن اتحدث الجهة وتساوت الدرجة كان التقديم (بقوة القرابة) فيجب (الاضعف) فأن أتحدت فبالاشتراك

ففى الحالة الأولى يحجب الأب الجد (فالأب أقرب والجد أبعد)

وفى الحالة الثانية : يحجب الأخ لأب ابن الاخ الشقيق (لأن الأخ أقرب درجة)

وفى الحالة الثالثة : يحجب الأخ الشقيق الأخ لأب (لأن الاخ الشقيق من جهتين أقوى قرابة)

١٤ - يستحق وصية واجبة من أصحاب الفروض بنت الابن فى حالة عدم ميراثها من العصبات لبن الابن المتوفى فى حياة الجد ومن ذوى الرحم بنت وابن البنت.

بنـــد ٤٥٢ : المسائل الشاذة فى الميراث (١)

١. - الاكدرية : وهى التى كدرت نصيب الأخت فأنقصته الى الـ $\frac{1}{3}$ بدلا من الـ $\frac{1}{2}$ وصورتها (زوج وأم وجد وأخت لابوين أو لاب) وتعول من (٦-٩)، (٢٤-٢٧)

٢ - المنبرية : وسببها أن الامام على (كرم الله وجه) كان يعتلى المنبر يخطب فى المصلين ، فسألة أحدهم فى توزيع تركة ميراثيه صورتها (زوجة وبنتان وأب وأم) فرد من توه على الفور قائلا صار ثمنها ، تسعا وأصل المسألة ٢٤ وعالت الى٢٧ والانصبة ٣، ١٦، ٤، ٤(للزوجة $\frac{1}{9}$ والبنتان $\frac{7}{18}$ ١٣ والاب $\frac{1}{4}$ ٦والام $\frac{1}{4}$ ٦)

٣ - المباهلة : وتعول من (٦ – ٨) وصورتها (زوج ، وأم واخت لابوين أو لأب) ومعنى كلمة المباهلة : دعاء كل من الشخصين على الأخر (باللعنة أن كان (كاذب) ويكون للزوج الـ $\frac{1}{2}$ وللأم الـ $\frac{1}{3}$ وللأخت الـ $\frac{1}{6}$)

٤ - المشتركة (أو الحمارية أو الحجرية) وتعول من (٦-٢٤) وهى اشتراك الاخوة لابوين أو الاشقاء مع الأخوة لأم فى الثلث (بالسوية) بدلا من سقوطهم وهم عصبة .

٥ - أم الفروج أو أم الارامل أو الديناريه الصغرى ؛ وسميت بأم الفروج والارامل نظرا لأن جميع ورثتها (أناث) وتقول من (١٢-١٧) وصورتها (جدتان + ٣ زوجات + ٤ اخوات لأم + ٨ أخوات لابوين أو لاب) .

٦ - الغراء : وتعول من (٦ – ٩)وصورتها (زوج واختان لام وأختان شقيقتان أو لأب.

٧ - المسألة (الخرقاء والمثلثة والمربعة) وصورتها (جد + أ م + اخت لابوين أو لاب) فيكون للام الـ $\frac{1}{3}$ والـ $\frac{2}{3}$ بين الجد والأخت)

٨ - الديناريه الكبرى : وصورتها زوجة + بنتان + أم + ١٢ أخ + أخت واحدة فيكون (للزوجة الـ $\frac{1}{2}$ وللبنتان الى $\frac{2}{3}$ والباقى للأخوات) .

---

(١) يلاحظ أن أغلبها فى العول .

٩ ـ مربعة الجماعة : وصورتها زوجة وجد وأخت (فيكون للزوجة الـ $\frac{١}{٤}$ وللجد الـ $\frac{١}{٢}$ وللأخت الربع الباقى) .

١٠ ـ المروانية وتقول من ٦ ـ ٩ وصورتها زوج واختان لام واختان شقيقتان واختين لاب ، فيكون للزوج الـ $\frac{١}{٢}$ وللشقيقان الـ $\frac{٢}{٣}$ وللأختين لام الـ $\frac{١}{٣}$ ولاشئ للأختين لاب ، وسميت بالمروانية لوقوعها فى زمن الخليفة مروان بن الحكم .

١١ ـ الاخ المبارك : الذى لولاه لحجبت الاخت وسقط فرضها فهو يعصبها اذا كان فى درجتها وصورته بنتين وبنت ابن وابن ابن وكلن اذا وجود مع البنتان بنت ابن فقط (لا ترث) وانما تستحق وصيه واجبة مقدارها (ثلث التركة)

١٢ ـ الأخ المشئوم : هو الذى ادى وجوده الى حرمانه من الميراث وله صورتان :

الأولى : زوج وأم واب وبنت وابن ابن وبنت ابن وتعول من ١٢ – ١٥ للزوج $\frac{١}{٤}$ وللأم الـ $\frac{١}{٦}$ وللبنت الـ $\frac{١}{٦}$ ولبنت الابن الـ $\frac{١}{٢}$ تكمل للثلثان ـ فلو كان مع البنات اخ لسقط وسقطت لاستغراق الفروض للتركة وتعول المسألة لـ ٢٣ .

الثانية : زوج واخت شقيقة وأخت لاب وتعول من ٦ – ٧ للزوج $\frac{١}{٢}$ وللاخت الشقيقة الـ $\frac{١}{٢}$ وللاخت لاب الـ $\frac{١}{٦}$.

١٣ ـ مسألة المعاياة : وصورتها زوجة اخ الزوجة، أخ شقيق للمتوفى)

الحل للزوجة $\frac{١}{٨}$ ولاخوها الباقى ولا شئ لاخية الشقيق لحجبة بإبن ابنه .

وللايضاح : أن أخاها هو ابن زوجها الذى تزوج أم زوجة ابيه فيأتى منها بولد ثم يموت الرجل فى حياة ابية ويترك ابنه وابوه ثم يموت الابن عن زوجتة وأخوها (الذى هو ابن ابن زوجها) وأخيه .

١٤ ـ المسألة الشريحية (ام الفروخ) وصورتها زوج وأختان شقيقتان أو لاب وأختان لأم وأم (وسميت بذلك لأن القاضى شريح هو أول من قضى فيها) .

والحل للزوج الـ $\frac{١}{٢}$ والأختان الشقيقان الـ $\frac{٢}{٣}$ والأختان لام الـ $\frac{١}{٣}$ والام الـ $\frac{١}{٦}$.
فالمسألة عالت من ٦ : ١٠ على الترتيب ٣ ، ٤ ، ٢ ، ١ .

١٥ ـ المسألة العمرية أو الغراوين : وصورته أحد الزوجين مع الابوان (وسميت بذلك لان الخليفة عمر بن الخطاب أول من قضى منها) للزوج $\frac{١}{٢}$ والام $\frac{١}{٣}$ الباقى وهو الـ $\frac{١}{٦}$ وللاب ما بقى ($\frac{١}{٣}$ الباقى) ، والحالة الثانية) للزوجة الـ $\frac{١}{٤}$

والام ثلث الباقى ($\frac{1}{4}$) وللاب الباقى $\frac{2}{4}$.

١٦ – المسألة المأمونية : وصورتها ابوان وبنتان فاذا كان المورث أمرأة لا يرث الجد لأنه ابو أم .

١٧ ـ النصفيتان (اليتيمتان): وصورتها زوج وأخت شقيقة أو لاب، للزوج الـ $\frac{1}{2}$ فرضا وللأخت الشقيقة الـ $\frac{1}{2}$ (الباقى) فرضا .

بنــد ٤٥٣ : الارث من جهتين (المواد ٧ ، ١٤ ، ٣٧ من قانون الميراث) :

قد يستحق الوارث نصيبين فى التركة ، اذا كانا له جهت أرث مختلفين (كزوج هو ابن عم شقيق أو ابن عم لأم)

فأنه يرث فرضا باعتيارة زوجاً وبالتعصيب أو الرحم باعتياره من العصبات أو ذوى الرحم ـ مالم يكن معه من يحجبة من العصبات المقدمة عليه أو من ذى الأرحام (مادة ٧٥ من قانون الميراث) .

أما اذا تعـددت جهة القرابـة (ولم تأت بوصــف) هو سـبب موجـب للارث (كالجدة ذات القرابتين) كأم ام الام وهى ام ابى الاب) فانها لا تستحق الا (نصيباً واحداً) فقط لأن السبب الذى اعتبره الشارع موجباً لميراثها واحد فهى ترث بصفتها جده ، لها فرض مقدر فقط اذ ليست من العصبات .وأن كن أكثر من جده فتصيبهن السدس يقسم بالسوية بينهن بدون تمييز بين ذات قرابة أو قرابتين (م ١٤ من قانون الميراث) .

وتقضى م ٣٧ ق ٤٣/٧٧ الخاص بالميراث :ـ

(بعدم اعتبار الارث من جهتين بالنسبة لذوى الارحام إلا عند أختلاف الحيز ، ولا إعتبار كذلك لميراث الجده من جهتين طبقا م ١٤ من قانون الميراث سالف الأشارة .

بنـــــد ٤٥٤ : جـــدول المواريـث :-

هو جـدول جـامـع لأحكام المواريث كلهـا في صـفـحـة واحـدة ونصـيب كل وارث وعدد الورثة به (٣٠) لكل وارث (حالتان) :-

الأولى : حالة انفرادة وحدة ، والثانية : حالة وجوده مع غيره ، فاذا كان منفردا : كان له في الجدول (٣٠حكماً) ، واذا كان موجوداً مع غيره فلة (٤٣٥ حكماً) لأن عدد هذه الحالات = متتابعة حسابية حدها الأكبر (٢٩) والاصغر (١) فيكون ناتج مجموع هذه الحالات : $\frac{٢٩ + ١}{٢}$ x ٩ $\frac{٢٩×٣٠}{٢}$ = ١٥ x ٢٩ = ٤٣٥، فاذا كان الوارث (واحد) فتصيبة (تحت اسمة) واذا كان هناك وارثان فتصيب كل منهما (في ملتقى اسميهما) ، واذا كان هناك أكثر من وارثين أخذ نصيب الأول مع الثانى ثم أخذ نصيبة مع الثالث وهكذا .

واذا أختلف نصيب الوارث يحجب حجب حرمان فهو (محروم دائما) وإذا اختلف بحجب نقصان فتصيبة (الأقل) .

ولمعرفة نصيب كل وارث تضع يدك على اسم الوارثين وتميل بهما في الجدول على خط الاستواء .

ملحوظة عند التعصيب للذكر ضعف الانثى يحسب للذكر نصيبان وللأنثى ١ ، مثال مات عن ٣ ذكـور و٢ انـاث وترك عـقار ٢٤ ط فتنقسم اصل التـركة على ٨ = $\frac{٢٤}{٨}$ = ٣ ليعطى مقـدار السهـم الواحد .

ولمعـــرفـة نصـيب الانثى يضـرب السـهم في عـدد اسـهـمـهـا ٣ x ١ = ٣ x ٢ = ٦

ولمعرفة نصيب الذكر يضرب السهم في عدد اسهمه = ٣ x ٢ = ٦ x ٣ = ١٨

٢٤ ط

وأصول المسائل ٧ هى ٢ ، ٣، ٤، ٦، ٨، ١٢، ٢٤ .

ويعول منها ٣ هم : ٦ ، ١٢، ٢٤ .

ملحوظة : الميراث (بالسويه) لأخوه واخوات المتوفى لأم ، بعكس الاخوة للأب فالميراث بينهم (تعصيبا) (للذكر ضعف نصيب الأنثى) .

حساب الأرث بالطريقة الحديثة

مثال للعول :

توفى عن تركة قدرها ١٢٦ فدان وترك أب وأخوين لأم وأختين شقيقتين

الحل نصيب الأم : $\frac{١}{٦}$ × ١٢٦ = ٢١

الاخوين $\frac{١}{٣}$ × ١٢٦ = ٤٢

الاختين $\frac{٢}{٣}$ × ١٢٦ = ٨٤

مجموع الانصباء : ٢١ + ٤٢ + ٨٤ = ١٤٧

نسبة التركة للمجموع = $\frac{١٢٦}{١٤٧}$ = $\frac{٤٢}{٤٩}$ = $\frac{٦}{٧}$

نصيب الام عائلا $\frac{٦}{٧}$ × ٢١ = ١٨ فدان

نصيب الأخوين عائلا $\frac{٦}{٧}$ × ٤٢ = ٣٦ فدان

نصيب الأختين عائلا $\frac{٦}{٧}$ × ٨٤ = ٧٢ فدان

يلاحظ أنه أنه عند توزيع التركة الميراثية وكان القدر الموزع المخلف عن المورث أقل من الواحد الصحيح أو بكسور ، إتباع الحساب بالكسر الإعتيادى وليس بالكسر العشرى الذى هو تقريبى لا يعطى نصيب الوارث بدقة مما يترتب عيه ضياع الحقوق .

ويجب إتباع القواعد الأتية فى حالة ضرب وقسمة وجمع وطرح الكسور الإعتيادية :

(أ) فى حالة القسمة : تحول علامة القسمة الى علامة × مع قلب مقام وبسط الكسر الثانى وثبات بسط ومقام الكسر الأول ويضرب البسط فى بعضه والمقام فى بعضه (توحيد المقامات) فإن لم يقبل ناتج البسط الإختصار مع ناتج المقام ، يقسم البسط على مقامة .

(ب) فى حالة الضرب : يضرب البسط فى بعضة والمقام فى بعضة (توحيد المقامات) ويختصر ناتج البسط مع ناتج المقام .

(جـ) فى حالة الجمع : إذ لم يوجد قاسم مشترك أصغر يقبل القسمة على المقامين يضرب المقامين فى بعض والناتج يقسم على كل مقام (توحيد المقامات) وناتج القسمة يضرب فى بسطة ويجمع البسطين ، فإذا لم يقبل الناتج الإختصار مع المقام يقسم عليه ليعطى عدد صحيح وكسر بسط أقل من المقام .

(د) فى حالة الطرح : إذا لم يوجد قاسم مشترك أصغر يقبل القسمة على المقامين يضرب المقام فى بعضه والناتج يقسم على كل مقام (توحيد المقامات) ويضرب الناتج منه فى بسطة ويطرح البسط الثانى من الأول فإذالم يقبل ناتجة الإختصار مع المقام يبقى كما هو .

(هـ) لرفع الكسر : يضرب المقام فى العدد الصحيح والناتج يجمع على بسطة .

ويلاحظ أنه عند تحويل من قراريط الى أسهم يضرب فى ٢٤ أما عند التحويل من أسهم الى قراريط تقسم الأسهم على ٢٤ .

بنـــد ٤٥٥ : العصــبات :

(م ١٦ – ٢٢ ق ٧٧ لسنة ١٩٤٣)

تعريف:المراد بهم أولاد الظهور مثل الابن وابن الابن والاب والاخ الشقيق وابن الاخ الشقيق .

نوعان :

١ ـ نسبية .

٢ ـ سببية (مولى العتاقة) .

العصبة لنسبية على ٣ أصناف :

١ ـ بنفسة : وهى مرتبة على النحو التالى

(أ) بنـوه (ب) أبـوه

(ج) أخوه (د) عمومه

ويلاحظ بالنسبة لبنوه أن العصبات تشمل الابن وابن الابن مهما نزل .

٢ ـ **بغيره** : هى (كل انثى) عـصـبت (بأخ) ويكون توزيع التـركـة بينهم ميراثا (للذكر ضعف نصيب الانثى) ويشترط لكى ترث (أن تكون صاحبه فرض) .

٣ ـ **مع الغير** وهى (كل انثى) عـصـبت (بأنثى) كـالأخت مع البنت تكملة للثلثين (أجعلوا الاخوات مع البنات عصبه) .

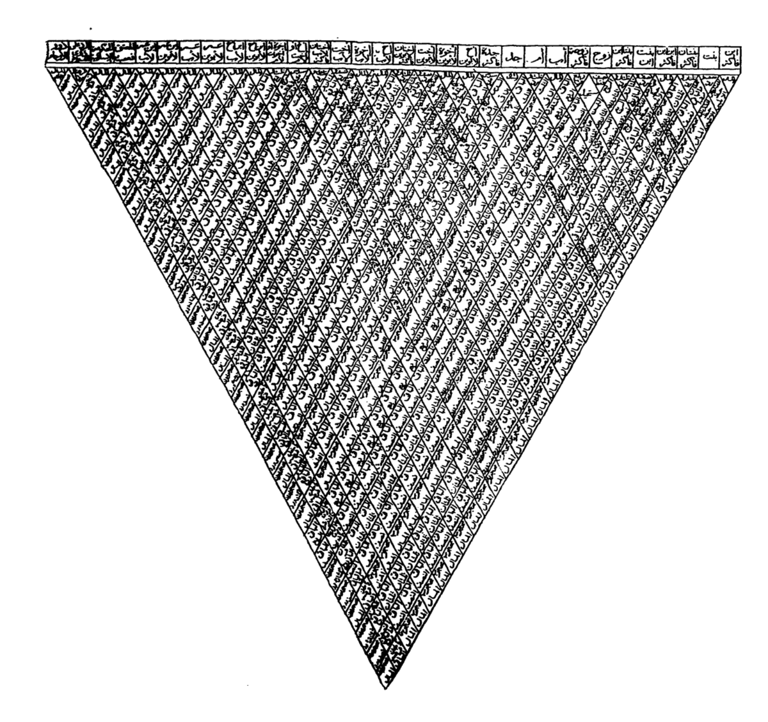
ويلاحظ أن العصبه مؤخره فى الميراث بعد اصحاب الفروض باستثناء (الابن الصلبى) .

والعاصب النسبى : هو كل عــاصب ذكــر ينسب الى الميت بدون واسطة (كـالابن) أو بواسطة لذكـر (كـالاخ) لأب وأبن الابن وان نزل) أو بواسطة الذكـر والأنثى معا (كالأخ الشقيق) .

التقديم فى العصبات بالنفس :

بالجـهـة فـان اتحدث ، فـأقـربهم درجـة ، فـأن اتحـدث فأقـواهم قـرابة ـ فـأن أتحدث الدرجة والجهة والقوة ـ كأن الميراث بالتساوى بينهم .

جدول
الميراث



ابن فاكثر
بنت
بنتان فاكثر
ابن ابن فاكثر
بنت ابن
زوج
زوجة فاكثر
أب
أم
جد
جدة فاكثر
أخ لأبوين
أخوة لأبوين
أخت لأبوين
أخ لأب
أخوة لأب
أخت لأب
عم لأبوين
عم لأب

طريقة استعمال الجدول

إذا كان الوارث واحدًا فنصيبه تحت اسمه . وإذا كان
هناك وارثان فنصيبهما فى ملتقى إسميهما . وإذا كان هناك
أكثر من هذا أخذ نصيب الأول مع الثانى ثم مع الثالث
وهكذا . وإذا إختلف نصيب الوارث بحجب حرمان فهو
محروم دائمًا وإذا اختلف بحجب نقصان فنصيبه الأقل .
ويستعان فى كل ذلك بقواعد الحجب وجدول أصحاب الفروض

ترتيب العصبة بالنفس في الميراث كالآتي :

١ ـ الابن

٢ ابن الابن وأن نزل

٣ ـ الأب

٤ ـ الجد الصحيح وأن علا عند(ابى حنيفه) بخلاف(الجمهور) .

٥ ـ الاخ الشقيق

٦ ـ الاخ لاب

٧ ـ ابن الأخ الشقيق وان نزل

٨ ـ ابن الاخ من الاب وأن نزل

٩ ـ العم الشقيق

١٠ ـ العم لاب

١١ ـ ابن العم الشقيق

١٢ ابن العم لاب

١٣ ـ عم الاب الشقيق

١٤ ـ عم الاب لأب

١٥ ـ ابن عم الاب الشقيق

١٦ ـ ابن عم الاب لأب

١٧ ـ عم الجد الشقيق

١٨ ـ عم الجد لأب

١٩ ـ ابن عم لجد الشقيق

٢٠ ـ ابن عم الجد لاب

بنـــــد ٤٥٦ : ذوى الأرحام :-

(م ٣٩١ - ٣٨ ق ٧٧ لسنة ١٩٤٣)

تعريف : المراد بالرحم الورثة عن طريق الأم (كالاخوة والأخوات لام)

اذا لم يوجد أحد من ذوى الفروض أو من العصبات النسبية كانت التركة أو الباقى منها (لذوى الأرحام) المؤخرين فى الميراث بعد (الرد) على اصحاب الفروض . ولا يدخل فيهم الزوجين طبقا م ٤ ق ١٩٤٣/٧٧ الخاص بالمواريث فى مصر .

وميراث ذوى الارحام (نادر الوقوع عملا) لأنه لا يحدث الا اذا توفى الميت ولم يترك اولاد (ذكور أو اناث) يرثوه .

ومثال ذوى الارحام : بنت وابن البنت ، العمه والخالة والخال وابن الاخت وبنت الاخ الشقيق وأب الأم وبنت العم ويلاحظ أن بنت وأبن البنت يستحقان الى جانب الميراث بذى الرحم ، (وصية واجبة) .

وهؤلاء يرثون فى حالة عدم وجود صاحب فرض أو عاصب نسبى ، وأولوا الارحام بعضهم أولى ببعض) (الانفال ٧٥) واذا وجد أحد الزوجين فأنهم يرثون باقى التركة بعد أن يرث أحد الزوجين فرضه .

وتكون القسمة بين ذوى الرحم فى حالة كون الورثة (ذكور واناث) كالقسمة الميراثية (للذكر ضعف نصيب الأنثى) طبقا م ٣٨ ق ١٩٤٣/٧٧ الخاص بالمواريث ويلاحظ أن هناك ٣ من ذوى الرحم يرثون دون اخواتهم وهم العم وابن العم وابن الأخ .

مما سبق يتبين أن ذوى الرحم يرث فى **حالتين** :

(١) اذا لم يوجد ذى فرض ولا عاصب نسبى .

(٢) اذا وجد أحد الزوجين فقط .

وتوريثهم مقدم على الرد على أحد الزوجين وعلى ارث مولى العتاقة (العصبية السببية) وذلك رعاية لصلة الرحم التى تعد من أهم دعائم الاسلام ومبادئة .

والقاعدة : أنهم اذا تساووا فى الجهة والدرجة وقوة القرابة قسمت التركة بينهم (قسمة ميراث) للذكر ضعف نصيب الانثى ولو كانوا من جهة الام ، فإن (أختلفت) جهة القرابة يرث (بالجهتين) وأن (أتحدا) يرث (بجهة واحدة) .

مثـــال (١) : توفى عن عم وعمه أو توفى عن ابن عم وبنت عم أشقاء

الحل الميراث كله للعم ولا شئ للعمه وفى الحالة الثانيه الميراث كله لابن العم ولا شئ لابنه العم :

مثـــال (٢) توفى عن بنت وخال :

الحل للبنت النصف فرضا (والباقى ردا)ولا شئ للخال لأنه من ذوى الرحم ولا يرث فى حالة وجود صاحب فرض من غير أحد الزوجين ، وذوى لرحم مؤخرون فى الميراث بعد الرد على ذوى الفروض .

(٣) توفى عن زوجة وخال

الحل : للزوجة الـ $\frac{١}{٤}$ فرضا وللخال الباقى

(٤) توفى عن بنت ابن بنت وابن بنت بنت

الحـل للأولى الـ $\frac{١}{٣}$ وللثانى $\frac{٢}{٣}$

(٥) توفى عن بنت عم وابن خاله

الحـل لبنت العم $\frac{٢}{٣}$ حيز الأب ولابن الخاله $\frac{١}{٣}$ قرابة الأم

(٦) توفى عن بنت عم لاب وبنت خال

الحال : ترث بنت العم فقط لادلائها بعاصب

(٧) توفى عن بنت خاله وبان بنت خال

الحل الميراث للأولى لأنها أقرب ولا شئ للثانى .

(٨) توفى عن زوجة وبنت بنت وبنت أخ شقيق .

الحل للزوجـه الربع فرضـا ولبنت البنت الـ $\frac{١}{٢}$ ولبنت الأخ الشقيق الـ $\frac{١}{٤}$ الباقى أى $\frac{١}{٤}$

(٩) توفت عن أولاد أخت وبنت عم

الحل : لأولاد الأخت كل الميـراث بالسـوية بينهم ولا شئ لبنت العم لأن الاولاد من الصنف الثالث من ذوى الرحم بينما بنت العم من الصنف الرابع .

(١٠) توفت عن بنت الأخ وابن الاخ .

الحـــل : الميراث كله لأبن الأخ ولاشئ لابنة الأخ .

أصناف ذوى الرحم (أربعة) وهى (مرتبة)

الأولـى : وهم أولاد البنات وأن نزلوا وأولاد بنات الأبن وأن نزلوا .

الثانـية : الجد والجدة غير الصحيحة .

والثالثة : أولاد الأخوات الشقيقات وأن نزلوا وبنات الأخوه الأشقاء وأن نزلوا وبنات أبناء الأخوة الأشقاء وأن نزلوا وأولاد الأخوة والأخوات لام وأن نزلوا .

الرابعة : أبو الأب أو أبو الأم .أم الأب أوأم الأم .

ويلاحظ أن الصنف السابق يحجب الصنف اللاحق الذى يليه مرتبة .

طوائف الصنف الرابع (الستة) وهى (مرتبة)

(١) اعمام الميت وعماته وأخواله وخالاته

(٢) أولاد الطائفـة الأولى وان نزلوا (**وبنات اعمام الميت الاشقاء أو لأب**) وبنات ابنائهم وأن نزلوا واولاد من ذكروا وان نزلوا .

(٣) اعمام ابن الميت لأم وعماته وأخواله وخالاته وقرابتهم من جهة الاب واعمام ام الميت وعماتها واخوالها وخالاتها وقرابتهم من جهم الام .

(٤) أولاد من ذكروا من الطائفة السابقة وأن نزلوا وبنات اعمام أبى الميت الاشقاء أو لاب وبنات ابنائهم وأن نزلوا وأولاد هؤلاء جميعا وأن نزلو .

(٥) اعمام ابى ابى الميت لام وعماته وأخواله وخالاته واعمام أم أبى الميتث وعماتها واخوالها وخالاتها وقرابة هؤلاء من جهة الاب واعمام ابى لميت وعمته واخواله وحالاته واعمام أم أم الميت وعماتها وأخوالها وخالاتها وقرابة هؤلاء من جهة الأم .

(٦) أولاد من ذكروا فى الطائفة السابقة وأن نزلو وبنات اعمام ابى ابى الميت الاشقاء أو لاب وبنات ابنائهم وأن نزلوا وأولاد من ذكرن وأن نزلوا.

مثال : مات عن زوجة واخت شقيقة وبنت أخ ؟

والحل للزوجة الـ $\frac{1}{4}$ وللاخت الشقيقة الـ $\frac{1}{2}$ فرضنا والباقى ردا ولاشئ لبنت الاخ لأنها من الصنف الثالث من ذوى الرحم المؤخرين فى الميراث ولأنها لاترث فى

حالة وجود اصحاب الفروض النسبية من غير الزوجين .

وتنص م ٣٥ق ١٩٤٣/٧٧ الخاص بالمواريث أنه بالنسبة للطائفة الاولى من طوائف الصنف الرابع أنه اذا انفرد فريق الأب (أعمام الميت لام وعماته) أو فريق الام (وهم اخوال وخالات الميت) قدم اقواهم قرابة ، فمن كان لابوين فهو أولى ممن كان لاب ومن كان لأب فهو اولى ممن كان لام فأن تساووا فى القرابة اشتركوا فى الارث ، وعند اجتماع الفريقين يكون الثلثان لقرابة الأب والثلث لقرابة الام وتنص م ٣٦ أنه بالنسبة للطائفة الثانية من طوائف الصنف الرابع يقدم الاقرب درجة على الابعد ولو من غير حيزه ، فاذا استوو واتحد (الحيز) يقدم الاقوى قرابة فأن اختلفوا قدم ولد العاصب على ولد ذى الرحم وعند اختلاف الحيز يكون الثلثان لقرابة الاب والثلث لقرابة الام ، ولا يعتد بتعدد جهات القرابة الا فى حالة اختلاف الحيز طبق م ٣٧ ق ١٩٤٣/٧٧ ويكون للذكر ضعف نصيب الأنثى فى ارث ذوى الرحم طبقا لنص م ٣٨ ق ١٩٤٣/٧٧.

بنـــد ٤٥٨ : العــــول :

م ١٥ ق ١٩٤٣/٧٧ :

(اذا زادت انصباء أصحاب الفروض على التركة قسمت بينهم بنسبة انصبائهم فى الارث) .

والعول فى اللغة : معناه الجور بمعنى الظلم ، والغلبه بمعنى النصر ، والرفع.

وفى الشريعة : زيادة سهام أصحاب الفروض عن أصل المسألة مما يؤدى إلى نقص فروض جميع الورثة (بنسبة واحدة) هى نسبة نصيبهم فى الميراث (أى قسمة غرماء)

وأصل المسألة ٧ ولا يعول منها سوى ٣ أرقام هى ٦ ، ١٢، ٢٤ .

أولاً : الستة وتعول الى ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١٠

الستة تعول الى (٧) فى ٤ مسائل هى :

١ ـ اذا أجتمع $\frac{١}{٢}$ ، $\frac{٢}{٣}$ مثاله كما فى زوج ، اختين فالفرض $\frac{١}{٢}$ ، $\frac{٢}{٣}$ والأصل ٦ وتعول الى ٣ +٤ = ٧

٢ – اذا اجتمع $\frac{1}{2}$: $\frac{1}{3}$ ، $\frac{1}{6}$ ، $\frac{1}{6}$ ومثاله ام ، أخت شقيقة ، أخت لاب ، أخوين لام .

فالفروض $\frac{1}{6}$ ، $\frac{1}{2}$ ، $\frac{1}{6}$ ، $\frac{1}{3}$

والاصل ٦ تعول الى ١ + ٣ + ١ + ٢ = ٧

٣ ـ اذا اجتمع $\frac{1}{2}$ ، $\frac{1}{2}$ ، $\frac{1}{6}$ كما فى زوج ، أخت شقيقة ، اخت لاب

فالفروض $\frac{1}{2}$ ، $\frac{1}{2}$ ، $\frac{1}{6}$

والاصل ٦ تعول الى ٣ + ٣ + ١ = ٧

٤ ـ اذا أجتمع $\frac{2}{3}$ ، $\frac{1}{6}$ ، $\frac{1}{3}$ ومثال ام ، اختين شقيقتين ، اختين لام

فالفروض $\frac{1}{2}$ ، $\frac{2}{3}$ ، $\frac{1}{3}$

الاصل ٦ وتعول الى ١ + ٤ + ٢ = ٧

وتعول الستة الى (٨) فى ٣ مسائل

١ ـ اذا اجتمع $\frac{1}{2}$ ، $\frac{1}{2}$ ، $\frac{1}{3}$ ومثال زوج وأخت لأب وأم، والفروض $\frac{1}{2}$ + $\frac{1}{2}$ + $\frac{1}{3}$

الاصل ٦ وتعول الى ٣ + ٣ + ٢ = ٨

٢ ـ اذا اجتمع $\frac{1}{2}$ + $\frac{2}{3}$ + $\frac{1}{6}$ ومثال زوج واختين شقيقتين وأم

فالفروض $\frac{1}{2}$ ، $\frac{2}{3}$ ، $\frac{1}{6}$.

وأصل المسألة ٦ تعول الى ٣ + ٤ + ١ = ٨

٣ ـ اذا اجتمع $\frac{1}{2}$ + $\frac{1}{2}$ + $\frac{1}{6}$ + $\frac{1}{6}$ ومثال زوج وأخت شقيقة وأخت لاب واخت لأم

فالفروض $\frac{1}{2}$ ، $\frac{1}{2}$ ، $\frac{1}{6}$ ، $\frac{1}{6}$

وأصل المسألة ٦ وتعول الى ٣ + ٣ + ١ + ١ = ٨

وتعول الستة الى (٩) فى ٣ مسائل

١ ـ اذا اجتمع $\frac{1}{2}$ ، $\frac{1}{2}$ ، $\frac{1}{6}$ ، $\frac{1}{6}$ ، $\frac{1}{6}$ ومثال زوج ، أخت شقيقة وأخت لاب واخت لأم وام .

فالفروض $\frac{١}{٢}$ $\frac{٢}{٣}$ $\frac{١}{٦}$ $\frac{١}{٦}$

والاصل ٦ ويعول ٣ + ٤ + ١ + ١ = ٩

٢ ـ اذا اجتمع $\frac{١}{٢}$ ، $\frac{٢}{٣}$ ، $\frac{١}{٦}$ ، $\frac{١}{٦}$ ومثالها زوج واختين شقيقين وام وأخت لأم فالفروض $\frac{١}{٢}$ ، $\frac{٢}{٣}$ ، $\frac{١}{٦}$ ، $\frac{١}{٦}$

٣ ـ اذا اجتمع زوج واختين لاب وأخوين لام

فالفروض $\frac{١}{٢}$ ، $\frac{٢}{٣}$ ، $\frac{١}{٣}$

فاصل المسألة ٦ عالات الى ٣ + ٤ + ٢ = ٩

والستة تعول الى (١٠) فى مسألتين .

١ ـ اذا اجتمع زوج ـ وأخت شقيقة وأخوين لام وأم وأخت لاب فالفروض $\frac{١}{٢}$ $\frac{١}{٢}$ $\frac{١}{٣}$ $\frac{١}{٦}$ $\frac{١}{٦}$

فأصل المسألة سته عالت الى ٣ + ٣ + ٢ + ١ + ١ = ١٠

٢ ـ المسألة الشريحية [1] ومثالها زوج واختين لام واختين شقيقتين وام فالفروض $\frac{١}{٢}$ $\frac{١}{٣}$ $\frac{٢}{٣}$ $\frac{١}{٦}$

فأصل المسألة ٦ عالت الى ٣ + ٢ + ٤ + ١ = ١٠

ثانيــــاً : الـ ١٢ تعول الى ١٣ ، ١٥ ، ١٧

والـ ١٢ تعول الى ١٣ فى مسألتين

١ ـ اذا اجتمع بنت وزوج وبنت ابن واب

فالفرض $\frac{١}{٢}$ $\frac{١}{٤}$ $\frac{١}{٦}$ $\frac{١}{٦}$

وأصل المسألة ١٢ عالت الى ٦ + ٣ + ٢ + ٢ = ١٣

٢ ـ اذا أجتمع اختين شقيقتين وزوجة وأم

فالفروض $\frac{٢}{٣}$ $\frac{١}{٤}$ $\frac{١}{٦}$ واصل المسألة ١٢ عالت الى ٨ + ٣ + ٢ = ١٣

وال١٢ تعول الى ١٥ فى حالة واحدة مثالها اختين شقتين وزوجة وأم وأخت لام

---

(١) نسبة الى القاضى شريح

فالفروض $\frac{2}{3}$ $\frac{1}{4}$ $\frac{1}{6}$ $\frac{1}{6}$

وأصل المسأل ١٢ عالت الى ٨ + ٣ + ٢ + ٢ = ١٥

والـ ١٢ تعول الى ١٧ فى حالة واحدة مثالها ٨ اخوات شقيقات واربع اخوات لام وثلاث زوجات وجدتين فالفروض $\frac{2}{3}$ $\frac{1}{3}$ $\frac{1}{4}$ $\frac{1}{6}$

والاصل ١٢ تعول الى ٨ + ٤ + ٣ + ٢ = ١٧

ثالثـاً : الـ ٢٤ وتقول الى ٢٧ وهى المعروفة بالمسألة المنبرية ومثالها أب وأم وزوجة وبنتين والفروض $\frac{1}{6}$ $\frac{1}{6}$ $\frac{1}{8}$ $\frac{2}{3}$.

وأصل المسألة ٢٤ عالت الى ٤ + ٤ + ٣ + ١٦ = ٢٧ وأصلها التاريخى أن الأمام على رضى الله عنه كان يعتلى المنبر بالكوفة يخطب بعد الصلاة وسألة أحد العامة المسألة المشار اليها فقال الامام على للزوجة الـ $\frac{1}{9}$ فرد السائل أليس للزوجة الـ $\frac{1}{8}$ فرد عليه الأمام بسرعة البديهة صار ثمنها تسعاً وواصل بعدها خطبته .

ولنفرض مثلا أن مقدار التركة له ٢٠٠٠ جنيه .

وأن اصل المسألة مثلا ٦ وعال الى ١٠ فيكون أصل المسألة ١٠ تنسب الى السهام ويكون مقدار السهم = $\frac{\text{قيمة التركة}}{١٠}$ = أى $\frac{٢٠٠٠}{١٠}$ = ٢٠٠

ويضرب مقدر السهم × عدد سهام كل وارث ليعطى نصيبه فى التركة .

بنـــد ٤٥٩ الـــــرد

(م ٣٠ ق ١٩٤٣/٧٧)

تعريفة : هو عدم استغراق أصحاب الفروض التركة ويكون مجموع الفروض أقل من (الوحد الصحيح)

ولايوجد (عاصب) يرث الباقى فيرد على أصحاب الفروض بنسبة فروضهم.

أو هو صاحب فرض أخذ فرصة ويقى فائض لا يوجد عاصب أو ذى رحم يرثه .

ومثاله : أن يترك زوجة فقط ولا يوجد من يرثه غيرها .

الحـــل : للزوجة الـ $\frac{1}{4}$ فرضنا والباقى ردا

شروطة :

١ – عدم استغراق اصحاب الفروض للتركة بأنصبتهم :

٢ ـ الايوجد بين الورثة من يرث التعصيب (كالأب والجد)

٣ ـ أنه قاصر على (أصحاب الفروض فقط) ويكون بنسبة سهام كل صاحب فرض .

٤ ـ لا يرد على أحد الزوجان إلا فى احوال عدم وجود أصحاب الفروض والعصبات وذوى الأرحام .

مثـال للرد مات عن ام وأخت شقيقة واخت لام وترك الف جنيه

الحل الفروض $\frac{1}{6}$ ، $\frac{1}{2}$ ، $\frac{1}{6}$ = $\frac{5}{6}$

أى أقل من الواحد الصحيح ، ١ + ٣ + ١ = ٥

مقدار التركة ليعطى مقدار السهم من التركة فرضا وردا = $\frac{1000}{5}$ = ٢٠٠ جنيه

نصيب الام فرضنـا وردا = ٢٠٠ × ١ = ٢٠٠

نصيب الأخت الشقيقة فرضا وردا = ٢٠٠ × ٣ = ٦٠٠

نصيب الأخت لام فرضـا وردا = ٢٠٠ × ١ = ٢٠٠

١٠٠٠ جنيه

بنـــد ٤٦٠ : تعريفات :-

الكلالة: هى أن يموت الشخصى وليس وله ولد أو والد ويكن له أخت شقيقة أو لأم .

المناسخة : هى أن يمون ورثة بعد ورثة ، والتركة كم هى دون تقسيم ، فتبطل أو تزول قسمة الورثة الأولى ، ويحل محلها القسمة الثانية ، التى تكون (نهائية)حيث ينتقل بها نصيب المتوفى الثانى الى (ورثته هو) .

بنـــد ٤٦١ : تصحيح أصل المسألة

التصحيح : هو أن يكون أصل المسألة لا يقبل القسمة على سهام الورثة (بعدد صحيح) وانما (بوجود كسر) فيضرب أصل المسألة فى اصغر عدد (٢مثلا) يكون حاصل ونتيجة الضرب فيه – عدد قابل للقسمة بدون كسر يجعل نصيب كل وارث صحيح بدون كسر- وهولا يكون الا فى (المسألة العادلة) .

وأصل المسألة هو نصيب كل صاحب فرض (- بالسهم أو الفرض)

ويدل عليه كسر اعتيادى بسطة (واحد أو اثنين) ومقامه ٢ أو ٣ أو ٤ أو ٦ أو ٨ الذى فيه مخرج التركة .

فيكون أصل المسألة هو المقام وليس البسط وهم مقام الكسر الدال عليه :

وأصول المسائل ٧ هى ٢ ، ٣، ٤ ، ٦ ، ٨ ، ١٢ ، ٢٤

والفروض المقدرة ٦ هى $\frac{١}{٨}$ ، $\frac{١}{٦}$ ، $\frac{١}{٤}$ ، $\frac{١}{٣}$ ، $\frac{١}{٢}$ ، $\frac{٢}{٣}$

والمسائل ٣ هى :-

(١) عادلـة.

(٢) ناقصة .

(٣) عائلة .

وأصل المسألة : لا يعمل اذا كان المستحق للتركة (فردواحد) فالتقسيم هنا مستبعد لأنه يفترض وجود شخصان على الأقل ، ولان الفرد الوارث الوحيد هنا يأخذ كل التركة بدون تقسيم لعدم وجود أحد معه يقاسمة .

فأصل كل مسألة فرض هو (مقام) الكسر الدال عليه (أن تماثل) فأن كان

أحدهما (مضاعف) ويقبل القسمة على الأصغر (بدون باقة) كان هو (أصل المسألة) فأن لم يقبل القسم ة يختار (أصل يقبل القسمة على كسورها (بدون باق) مثل ١٢ ، ٢٤ الذى يكون اصل المسألة والقاسم المشترك . فاذا ما ضرب أصل المسألة فى الكسر الدال على الفرض يكون ناتج القسمة هو (السهم الذى يستحقة (صاحب المفرض) ويجمع سهام أصحاب الفروض وطرحها من أصل المسألة يمكن معرفة سهام العاصب أن بقيت له سهام.

وبقسمة التركة على مجموع سهام الوارثين يعطى قيمة الجزء (السهم وبضربة فى سهام كل وارث يعطى نصيب ذلك الوارث فى التركة .

ويلاحظ :

أن اصل المسألة فى (المسألة العادلة) لا يقبل القسمة على الباقى تعصبيا بعد نصيب أصحاب الفروض ونضرب × (أقل عدد) يقبل القسمة بدون كسر أما فى (المسألة العائلة) فأن قسمة أصل المسألة على نصيب كل فرض وجمعه يعطى (ناتج اكبر) من الاصل الاول وبالتصحيح يضرب × أصغر عدد يجعل ناتج الضرب يعطى = رقم يقبل القسمة على جميع الأنصبة .

بنـــد ٤٦٢ كيفية تقسيم التركة وتوزيع الانصبة على الورثه ؛

تقسم التركة فى حالة (تعدد الورثة) ويتبع الخطوات الآتية :

١ - معرفة المستحقين للميراث وغير المستحقين (سواء كانوا محرومين أم محجوبين) .

٢ - تحديد فرض اصحاب الفروض فى حالة وجودهم .

٣ - ثم يبين (أصل المسألة) وهو العدد الذى يمكن أخذ سهام الورثة منه (دون كسر) .

٤ - معرفة سهام كل وارث - فاذا ما كان صاحب فرض ضربنا أصل المسألة فى الكسر الدال على فرضه .

وأما ذا كان الوارث من (العصبات) فان عدد سهامه هوالباقى بعد أخذ أصحاب الفروض فروضهم ، فاذا كان واحد استقل بالباقى واذا كان (أكثر من واحد) فان الباقى يقسم عليهم .

٥ - تقسم التركة على (أصل المسألة) اذا كانت (عادلة) وعلى (عولها) اذا كانت عائله وعلى مجموع السهام اذا كانت (قاصره) (فى الرد) والناتج هو مقدار السهم الواحد من التركة .

٦ ـ تضرب مقدار السهم × عدد سهام كل وارث فيكون الناتج هو مقدار نصيب كل وارث .

بنـــد ٤٦٢ مكرر متى يتعلق حق الورثه بتركة مورثهم ؟

والجواب هو (١) بوفاته (٢) بمرضه مرض الموت

بنـــد ٤٦٣ فأنواع مسائل الميراث على ما تقدم ثلاثة :

١ ـ عادلة وهى التى تتساوى فيها انصبة الورثة مع التركة تماماً .

٢ ـ عائلة وهى التى تزيد فيها انصبة الورثة على التركة .

٣ ـ قاصرة وهى ما يتبقى من التركة بعد توزيع انصبة أصحاب الفروض بشروط

بنـــد ٤٦٣ مكرر بنت العـــم ومتى تستحق فى الميراث ؟

بنت العم من ذوى الارحام المؤخرين فى الميراث وترتيبهم الرابع بعد الرد على ذوى الفروض النسبيه م ٤ق٧٧/١٩٤٣ الخاص بالمواريث من غير الزوجين وبنت العم من الطائفة الثانية من الصنف الرابع الاخير فى مرتبه الأصناف لذوى الأرحام ويلاحظ أن الأمر يختلف فى درجة القرابة وفقاً م ٣٥ مدنى فهى فى الدرجة الرابعة ولا يجوز الأخذ بالشفعة فى بيع عقار صادر منها لابن عمها وفقا م ٩٣٩/ب مدنى .

وقد تعددت حالات واقعية حول ميراث بنت العم وهل ترث من عدمة ؟ نذكرها فيما يلى :

١ ـ **الحالة الأولى** : اذا مات عن ولدى عم شقيق أحدهما ذكر والآخر انثى فما موقف الشريعة الاسلامية من أرثها ؟

الجواب : التركة كلها لابن العم [1] لانه من العصبات ولاشئ لابنة العم لانها من ذوى الأرحام المؤخرين فى الميراث فذوى العصبة النسبية ترتيبهم فى الميراث (الثانى) وذوى الأرحام ترتيبهم الرابع فى قانون الميراث المصرى رقم ١٩٤٣/٧٧(م٤ منه) وذلك بالرغم من كونهم أخوة اشقاء .

---

(١) وهذه الحالة تشابة حال من توفى وترك (عم وعمه شقيقين) فالتركة كلها للعم لأنه عصبة ولا شئ للعمة لأنها من ذوى الأرحام المؤخرين فى التركة .

٢ ـ الحالة الثانية : ماتت عن اولاد أخت وبنت عم فما الحل ؟

الجواب : لأولاد الاخت كل الميراث بالسوية بينهم ولاشئ لبنت العم لأن أولا الأخت من الصنف الثالث من ذوى الأرحام وبنت العم من الطائفة الثانية من الصنف الرابع من ذوى الرحم .

٣ ـ الحالة الثالثة : مات عن بنت عم وبنت ابن خال ما الحل ؟

الجواب : التركة كلها لبنت العم لأنها أقرب درجة .

٤ ـ الحالة الرابعة : مات عن بنت عم شقيق. وبنت عمه شقيقة ما الحل ؟

الجواب : التركة كلها لبنت العم لأنها تدلى بعاصب وهو العم و دون بنت العمه لأنها تدلى بذى رحم .

الحالة الخامسة : مات عن بنت عم شقيق وبنت عم لأب ما الحل ؟

الجواب : التركة لبنت العم الشقيق لانها اقوى قرابة .

الحالة السادسة : مات عن بنت عم شقيق وابن خال شقيق ما الحل ؟

الجواب : لبنت العم الثلثان ولابن الخال الثلث ،

الحالة السابعة : مات عن بنتى عمه لأم وابنى خال شقيق ما الحل ؟

الجواب : لبنتى العمه الثلثان يقسم بينهم بالسوية ولابنى الخال الثلث يقسم بينهما بالسوية .

الحالة الثامنة : مات عن بنت عمه شقيقه وأبن عمه لاب وبنت خاله لاب وابن خال لام ما الحل ؟

الجواب : لبنت العم الشقيقة الثلثان لأنها أقوى قرابة من ابن العمة لاب ، ولبنت الخالة لاب الثلث لانها أقوى قرابة من ابن الخال لام .

الحالة التاسعة : توفى عن بنت عم شقيق وبنت عم لاب ما الحل ؟

الجواب : التركة كلها لبنت العم الشقيق لقرب القرابة ولاشئ للأخرى ؟

الحالة العاشرة : توفى عن بنت عمه وابن خال وبنت خال ما الحل ؟

الجواب لبنت العم ثلثى التركة ، والثلث الباقى يقسم للذكر ضعف الأنثى بالنسبة لابن وبنت الخال .

الحالة الحادية عشر : مات عن بنت خال لأب ، وبنت عم لأم ما الحال ؟

الجواب : لبنت العم لأم (الثلثان) لقوة القرابة ولبنت الخال لأب الثلث الباقى.

الحالة الثانية عشر : توفى عن ابن عمه شقيقة وبنت عم لأم وبنت خالة شقيقة، وابن خال لام ما الحل ؟

الجواب : لابن العمه الشقيقة ثلثى التركة لقوة القرابة والثلث الباقى لبنت الخالة الشقيقة لقوة قرابتها .

الحالة الثالثة عشر : مت عن بنت عم لأب وبنت خال ما الحل ؟

الجواب : التركة كلها لبنت العم لأب لإدلائها بعاصب .

الحالة الرابعة عشر : مات عن بنت عمه وابن خاله ما الحل ؟

الجواب : لبنت العمه الثلثان والثلث الباقى لابن الخالة .

الحالة الخامسة عشر : مات عن ابن عمه شقيقه وبنت عم لاب وبنت خاله شقيقة وابن خال لاب وابن خال لأم ما الحل ؟

الجواب لبنت العم لاب الثلثان لادلائها بعاصب والثلث البانى لبنت الخالة الشقيقة لقوة قرابتها .

الحالة السادسة عشر : من مات عن ابن عمه شقيقة هو أبن خال شقيق وعن بنت خال شقيق مال الحل ؟[1] .

الجــواب : لابن العمة الشقيقة الثلثان لقراب الاب ويشترك مع بنت الخال الشقيق فى الثلث الباقى باعتباره من قرابة الأم للذكر ضعف الانثى (فهو يرث من الجهتين لاختلاف جهة القرابة)

---

(١) يكون هذا فى حالة زواج شخصان كل من أخت الآخر ، فيكون ولد كل منهما بالنسبة لولد الأخر أبن عمه وابن خال فى نفس الوقت .

بنــــد ٤٦٤ : المرتد ؛

ردته : توجية (قتلة) اذا لم يرجع (بعد) (مهلة) (٣ أيام) تائب لقوله عليه السلام (من بدل دينه فاقتلوه)

حكمة بالنسبة للميراث :

أنه اذا مات بعد ردته : ما ملكة (قبل ردته) يقسم بين ورثته المسلمين ، وما ملكه (بعد ردته) يعد (فيئه) (أى غنائم بدون حرب) ويؤول لبيت المال (الخزانه العامة - أو بنك ناصر الأجتماعى) .

وبالردة : تعد زوجته (مطلقة رجعيا) من يوم ردته لأنه فار بردته وقد أصدرت محكمة استئناف القاهرة دائرة ١٤ فى الاستئناف المقيد برقم ١١١/٢٨٧ ق القاهرة جلسة ١٩٩٥/٦/١٤ حكماً (بالتفريق بين المرتد وزوجته) بناء على دعوى حسبه من باب الأمر بالمعروف والنهى عن المنكر ويترتب على التفريق أن الزوجة لا تعود لزوجها الابعد التوبة وأشهار اسلامة وبمهر وعقد جديدين (لأنه طلاق بائن) طبقا لأرجح الأقوال فى مذهب ابو حنيفه النعمان م ٢٨٠ق ١٩١١/٧٨ الخاص بلائحة ترتيب المحاكم الشرعية .

أما بالنسبة للمرتدة :

لا فرق بين ما ملكته قبل أو بعد ردتها - ففى كلتا الحالتين يؤول لورثتها المسلمين - لأنه بردتها لا تزول عصمتها فى نفسها ولا تقتل ، بل يطلب منها العودة للاسلام وتحبس حتى تتوب وتسلم أو تموت ولاتقتل لنهى الرسول ﷺ عن قتل النساء.

ولا يرثها زوجها لانها بردتها بانت منه ، ولا تعد فاره من ارث زوجها منها ، لان ردتها كانت فى حال صحتها .

ولا يرث المرتد من غيره (سواء كان ذلك الغير مسلم أو غير مسلم) ولو كان من أهل الدين الذى انتقل اليه . فعدم ميراثه من المسلم لاختلاف الدين وقد خرج المرتد من دين الاسلام .

وأما عدم ميراثه من غير المسلم : فلعدم اعتراف الاسلام بذلك ولايقره على البقاء فيه ـ فضلا عن أنه فى حكم الميت لانها خيانه تستوجب القتل .

كما أن ملكيته تزول بالردة فالأولى عدم ثبوت ملك جديد بطريق الميراث .

وبالردة : تعد زوجة المرتد (مطلقة رجعيا) من يوم ردته لأنها فارا بردته فاذا مات فى خلال ٣ شهور من ردته (ورثته زوجته) ـ ويلاحظ انها (عدة طلاق) وليست عدة وفاة (طعن ٢٨/٣٣ق جلسة ١٩/١/١٩٦٦) .

بنـــــد ٤٦٥ ولد اللعان (م٤٧ق ١٩٤٣/٧٧) :

تعريفـــه :

هو المولود لزوجه على (فراش الزوجية) حال قيام الزوجية فى زواج صحيح ـ ثم ينفى الزوج نسبة منه ـ وينكر بنوته له ، بمعنى (أتهامها بالزنا) فيعد بذلك قدفا : يجب على الزوج أن يقيم البينه بالشهود أمام القضاء ، فاذا ثبت ذلك بالشهود ـ حكم القاضى (بنفى نسب الولد اليه ويقيم حد الزنا على الزوجة) ، فاذا لم يكن للزوج شهود سلك طريق « اللعان » على الوجه الآتى :

يقوم الزوج أولاً فيشهد امام القاضى اربع شهادات بالله أنه لمن الصادقين فيما رماها به من الزنا ـ ويقول فى الشهادة الخامسة أن غضب الله عليها أن كان من الصادقين فيما رماها به من الزنا .

فاذا تم ذلك امام القاضى حكم (بالفرقة بينهما) وينفى نسب الولد لابية ويلحقة بأمه .

حكمة فى الميراث .

هو نفس حكم ولد الزنا فيرث من أمه وأقاربها وترث منه أمنه وأقاربها ولا يرث أو يورث من أبيه ـ لعدم تحقق سبب الارث وهو « القرابة »

ويشترط لارث ولد الزنا وولد اللعان من قرابة الأم :

أن يولد كل منهما لمدة ٩ شهور (أى ٢٧٠ يوم) فأقل من تاريخ وفاة المورث قريب الأم ـ ليتحقق شرط الآرث : وهو وجود الوارث وقت وفاة مورثه فإن ولد لأكثر من ٩ شهور بعد وفاة المورث لا يرث منه لعدم تحقق وجوده وقت وفاه المورث.

بنـــد ٤٦٦ : ولد الزنـــا م ٤٧ ق ١٩٤٣/٧٧ :

تعريفة : هو المولود من نكاح غير شرعى :

حكمة : أنه لايرث من أبية لانتفاء سبب الأرث وهو (القرابة النسبية) ولكن يرث من أمه وأقاربها والعكس صحيح ترثة إمه وأقاربها إذا مات .

بند ٤٦٧ : الخنثى م٤٦ق ١٩٤٦/٧٧ [1]

تعريف :هو أن يولد ولد وله عضوى الذكورة أو الأنوثه معا نتيجة جماع تم فى وقت الحيض [2] أو نتيجة تعاطى هرمونات ذكريه أو كورتيزون أثناء حمل الزوجة وهو قسمان :

١ ـ غير مشكل واضح : كان يتبول من موضع الذكور أو ينبت له الحيه وشارب أو يميل لأحد الجنسين فيعامل معاملة ذلك النوع .

٢ ـ مشكل : لا تنضج فيه علامات الذكورة أو الأنوثة أو له لحية وثديان فى وقت واحد فيفرض حلان للمسألة مرة ذكر ومرة أنثى ويعطى أقل النصيبين :

أ ـ إذا كان يرث على أحد التقديرين دون الأخر لا يستحق تركة وتوزع على غيره لأن الملك لا يثبت بالأحتمال .

ب ـ إذا ورث على التقديرين معا ولكن النصيب يختلف ،يعطى أقل النصيبين ويوزع الباقى على من معه من الورثه لأن ملكه للاقل محقق وما زاد مشكوك فيه والملك لا يثبت بالشك .

---

(١) أنظر أحكام الخنثى مجلة الأزهر عدد شهر أغسطس ١٩٩٥ لفضيلة الإمام الأكبر شيخ الأزهر المرحوم/ جاد الحق على جاد الحق .

(٢) ذكر ابن قيم الجوزية فى كتابة (معجم التداوى بالأعشاب والنباتات) ص ١٤٦ أن وطءالمرأة الحائض يسبب للزوج (الجذام) ولا غرابه فى ذلك فهو أذى لقوله تعالى (يسألونك عن المحيض قل هو أذى فاعتزلوا النساء فى المحيض) (سورة البقرة آية ٢٢٢) .

مثال لحالة الخنثى [1] .

(أ) لومات عن ابن وخنثى مشكل ـ اعتبر الخنثى بنتا (للابن الثلثان وللخنثى المشكل الثلث) .

(ب) لو مات عن بنتين وابن ابن خنثى مشكل ـ أعتبرت الخنثى بنتا وحجبت عن الأرث بالبنتين ولهما التركة فرضا وردا مناصفة بينهما ذلك أن فرض البنات فأكثر هو الثلثان ، ذلك أن الخنثى مشكوك فى أستحقاقه .

بنـــد ٤٦٨ : ميراث الحمل (م ٤٢ ـ ٤٤ ق ٧٧ / ١٩٤٣) :

يوقف للحمل (أحسن النصيبين) على فرض كونه ذكراً أو أنثى

وحيث أنه من شروط الميراث : تحقق حياة الوارث عند موت المورث فيلزم : أن يكون الحمل موجودا فى بطن أمه عند موت مورثة اذا كان من المورث ومدتة (٣٦٥يوم) فاذا ولد الجنين خلال تلك المدة ، يرث ، سواء من تاريخ الوفاة أو الطلاق الرجعى فاذا زادت المدة عن ذلك ، لا يرث ، لعدم تحقق شرط وجوده وقت الوفاه .

فاذا كان من غير المورث : كأن يتوفى شخص عن زوجة أبيه الحامل أو زوجة أخية ، فاذا كانت الزوجية قائمة بين الحامل وزوجها عند وفاه المورث ، فان الحمل يرث اذا مات خلال ٢٧٠ يوم (أى تسعة شهور) من تاريخ وفاة المورث .

أما اذا كانت الحامل (معتده من طلاق بائن) والزوجية هنا (غير قائمة) فأن حملها (يرث) اذا جاءت خلال ، سنه كاملة) (٣٦٥ يوم) ويشترط لميراث الحمل : أن يولد كله حيا حتى ولو مات بعد ذلك فاذا ولد ميت ، لا يرث ، .

وبعد الولادة وأستحقاق الميراث : تسرى حالة الحمل ، فيرجع بالباقى على من دخلت الزيادة فى تصيبة من الورثة واذا زاد الموقف للحمل عما يستحقه ، رد الزائد على من يستحقه من الورثه .

---

(١) هذا المثالان مذكوران بمجله الازهر عدد أغسطس ١٩٩٥ تحت عنوان أحكام الخنثى لفضيلة الامام الأكبر شيخ الازهر المرحوم / جاد الحق على جاد الحق .

بنــــــد ٤٦٨ مكرر : المطلقة والميراث :

وتفرق بين حالة ما اذا كانت مطلقة رجعيا أو بائناً :

المطلقة رجعياً : (يرث) كلا من الزوجين الآخر - سواء كان الطلاق فى حالة صحة الزوج أو مرضه مرض الموت وحدث الموت قبل انتهاء العدة ، ذلك لأن المطلقة ، رجعياً ، تعد فى حكم ، الزوجة ، وللزوج حق مراجعتها خلال فتره العدة دون اذنها ورضاها .

المطلقة بائنا : فاذا كان الزوج هو الى طلقها وهو فى حالة الصحة أو فى حالة مرض الموت برضاها (بطلبها الطلاق منه مثلا) لا يرث أحدهما لأن الطلاق البائن (انهى عقد الزوجية بمجرد حصوله) فلم يعد الزواج قائم (حقيقة أو حكما) ،وبقاء الزوجة فى العدة ، أنما هو للتعرف عل براءة الرحم من الحمل (المطلق) ولا توجد تهمة ، الفرار من الميراث ، لأنه حصل فى حالة الصحة أو برضاها فى حالة المرض .

أما اذا كان قد حصل فى حالة المرض بغير رضاها ، فانها ترثه اذا مات وهى فى العدة (لأنه قصد الفرار من الميراث) ، فاذا مات بعد الخروج من العدة (لم ترثه) وذلك ، لفصم عرى علاقة الزوجية حيث أصبحت (أجنبيه عنه) .

بنــــد ٤٦٩ المفقود والاسير (م ٤٥ق ١٩٤٣/٧٧) :

صدر ق رقم ١٩٩٢/٢٣ بتعديل بعض مواد القانون ١٩٢٩/٢٥ السابق تعديله بقانون رقم ١٠٠/ ١٩٨٥ الخاص بالاحوال الشخصية ونص فيه على الآتى :

م ٢١ منه : يحكم بموت المفقود الذى يغلب عليه الهلاك بعد ٤ سنوات من تاريخ فقده ، ويعتبر ميتا بمرور (سنه) على تاريخ فقده اذا توافرت أحدى الحالات الآتية :

١ - اذا كان على ظهر سفينه غرقت .

٢ - أو طائره سقطت .

٣ - أو من أفراد القوات المسلحة (وفقد) فى العمليات الحربية .

ويصدر قرار من رئيس مجلس الوزراء أو وزير الدفاع بحسب الأحوال - بعد التحرى وأستظهار القرائن التى يغلب معها الهلاك ، قرار ، بأسماء المفقودين الذين اعتبروا امواتا فى حكم الفقرة السابقة ويقوم هذا القرار مقام (الحكم بموت المفقودين)

وفى الأحوال الاخرى يقوم تحديد المدة التى يحكم بموت المفقودين بعدها ، للقاضى، على ألا تقل عن ، اربع سنوات ، وذلك ، بعد التحرى عنه ، بجميع الطرق الممكنه الموصله لمعرفه ماأذا كان المفقود حيا أو ميتاً .

م ٢٢ منه : عند صدور حكم أو قرر بموت المفقود واعتباره ميتا تعتد زوجته (عدة الوفاه) (وهى ٤ شهور و ١٠ يوم) وتقسم تركته بين ورثته الموجودين ، وقت صدور الحكم أو نشر القرار بالجريدة الرسمية .

طريقة توريث المفقود :

١ ـ اذا كان هو (الوارث الوحيد) أو كان معه (ورثه محجوبون) يوقف (كل التركة) ، للمفقود ، .

٢ ـ اذا كان معه ورثه (غير محجوبين ، قسمت التركة على فرض أنه (حى) ، ثم تقسم مره أخرى على فرض أنه (ميت) ثم يوجد (اصل المسأله فى الحالين) ويوقف له (أحسن النصيبين) ، أما من معه من الورثة فيعطى كل من الحالتين ـ ويحفظ للمفقود نصيبه مع (فروق الانصباء) أن وجدت حتى يتبين الأمر فاذا ظهر (حى) أخذ ما حفظ له ، واذا أثبت الشهود(موته) بعد موت مورثه ، كان ماحفظ له (حقا لورثته) وأن ثبتت وفاته قبل موت مورثة لم يستحق ما حفظ له ويكون ما حفظ له (حقا لورثته) وأن حكم القاضى بموته بناء على طول غيبته اعتبر ميتا من وقت فقده) ولم يستحق ما حفظ له ، وكان ما حفظ له (حقا لورثه مورثه) ، واذا ظهر (حيا) (بعد الحكم بموته) (أخذ ما بقى من التركة) بأيدى ورثته هو (بالنسبة لماله الذى وزع عليهم) وأخذ مابقى بأيدى ورثه مورثه (بالنسبة للنصيب الموقوف له) ، وأما ما تصرفوا فيه بالبيع أو هلك فى أيديهم فلا ضمان عليهم فى شئ منه (أى لا تعويض) .

بنــــد ٤٧٠ التخارج من التركة وعقد التخارج م ٤٨ ق ١٩٤٣/٧٧

تعريفه : هو أن يتصالح الورثه على خروج بعضهم وترك حصته فى التركة مقابل مال يأخذه من التركة أو من مالهم الخاص . أو بدل من التركة . فإذا تم بدون بدل (مقابل) فيجب أن يفرغ فى الشكل الرسمى عند شهره .

وتكييفه لا يكون إلا فى حالة (التركة الميراثية) فقط ومن (وارث لوارث) فإذا كان من وارث لأجنبى أو كان البدل مبلغ من المال يدفعه باقى الورثه من مالهم

الخاص عد (بيعا) أو عقد بيع إستحقاق فى التركة وهو جائز قانونا (إستئناف ٥ / ١٩٣٢/١) ولو كان البيع مجهلا ما دامت التركة فى يد بقيه الورثه فلا يشترط أن يكون معلوما وعقد التخارج يقع على نصيب الوارث فى التركة جزافاً: أى (جميع ما يستحقه) فلا يجوز الطعن عليه لمجرد عدم التعادل بين قيمة الحصة المتنازل عنها وقيمة الشئ المعطى الشئ المعطى فى مقابلها وعقد التخارج كأى عقد رضائى يجوز إبطاله لعيب فى الأرادة (كغلط أو تدليس) .

ويلاحظ أن شراء باقى الورثه لحصة الوارث البائع بمال من أموال التركة وليس من مالهم الخاص يجعل هذا التخارج بمثابه (قسمة أو صلح) وليس بيع وتكون حصة الوارث المتخارج بذلك (حصة مفرزه) والذى يفصل بين هذا النوعين (وجود نزاع) فإذا كان هنك نزاع عد التخارج (صلحا) أما ذا لم يكن هناك نزاع أو كان البدل الذى يأخذه المتخارج جزءا من التركة فيعد (قسمة) ويعد التخارج فى الحالين (كاشف للحق ومقرر له) وليس منشئا للحق ولكنه يختلف فى نقطتين :

١ ـ <u>الضمان</u> : الصلح لا يضمن الوارث الخارج صفته كوارث لان الصلح (حاسم للنزاع) أما القسمة (فتضمن) .

٢ ـ <u>الغبن</u>:(فى الصلح لا يرجع الوارث الخارج بدعوى (الغين) على الورثه اذا كان المقابل فيه غبن يزيد على الخمس أما فى القسمة فيجوز نقضها إذا زاد الغبن على الخمس (١/٨٤٥مدنى) والعبرة(**بقيمة التركة وقت القسمة**) ويستطيع الورثه منع نقضها بإكمال الحصه الناقصه ويجب رفع دعوى القسمة خلال (السنة التالية لوقوع التخارج (م٢/٨٤٥ مدنى) .

صور وحاالات التخارج (الثلاثه) بـ

١ ـ أن يكون مع أحد الورثه : فيترك له نصيبه مقابل مال يدفعه إليه ذلك الوارث(من ماله الخاص) ويعد التخارج هنا ، بيعا ، فتكون ملكية الوارث المشترى كالآتى بعضه بطريق الميراث الشرعى عن فلان المرحوم وتمامه بطريق الشراء من فلان الوارث ، .

مثال : توفى عن ولدين وبنت(تخارج أحدهما للآخر فالتركة خمسة ، أربعه للولدين مناصفة وسهم للبنت وقد باع أحدهما نصيبه للآخر. فتكون التوزيع كالأتى الابن سهمان بطريق الميراث وسهمان بطريق الشراء من أخيه والبنت سهم واحد .

٢ - أن يكون مع باقى الورثة جميعاً من مالهم الخاص : فيترك نصيبه لهم مقابل مل يدفعونه من مالهم الخاص ويأخذ حكم ، البيع ، وتأخذ القسمة بين الورثه المتصرف إليهم أحد طريقين :

(أ) أما بالنسبة نصيبهم فى التركة إذا كان المال المدفوع للوارث المتخارج بهذه النسبة .

(ب) أو بنسبة ما دفعة الوارث المتخارج إذا لم يلتزم فى المال المدفوع بنسبه نصيبهم فى التركة . فإذا لم ينص فى عقد التخارج الابتدائى على طريقه التقسيم قسم بينهم نصيب الوارث الخارج ، بالتساوى ، لأنهم اشتروة شركة ولم يبينوا نصيب كل واحد منهم والشركة - بحسب الاصل تقتضى (المساواة) بين الشركاء طبقاً م ٨٢٥مـدنى ، م ٥٠٨ مـدنى) (وم٤٨ق ١٩٤٣/٧٧ الخـاص بالمواريث وم ١٥٨ تعليمات شهر ٩٣ ولو كان الاصل على خلاف ذلك لنص عليه فى عقد التخارج .

٣ - أن يكون التخارج مع باقى الورثة مقابل جزء من التركة فى مقابل نصيبه: فيقسم نصيبه بينهم بنسبه نصيبهم فى التركة فيكون التخارج هنا (قسمة - غير كامله) بين الخارج الذى فرد نصيبه وبين باقى الورثه الذى يملكون الباقى على الشيوع فيكون الحل كالآتى :

يعطى كل صاحب فرض نصيبه بما فيهم المتخارج إليهم كل بنسبة سهامه وقت توزيع السهام على الورثه بما فيهم الوارث المتخارج .

ويلاحظ أنه لا يجوز تقسيم التركة بين الورثه المتخارج اليهم بنسبه ميراثها حال إستبعاد نصيب الوارث المتخارج فلو فرض أن المتخارج زوج المتوفاد وإنها تركت إلى جانبه أم وعم لنقص نصيب الأم وهو م يتعارض مع النصيب الشرعى الثابت للورثه ولا يتفق كذلك مع عقد التخارج .

ويلاحظ أنه يجب إتباع نفس الأجراء المتبع عند تصرف الوارث فى نصيبه لاجنبى من شهرحق الأرث فى حالة شهر عقد التخارج (١) التى يتم من وارث لأحد الورثه .

---

(١) انظر الشهر العقارى علما وعملا لـ د / محمود شوقى الامين العام الأول لمصلحة الشهر العقارى إعداد فتحى جابر العقيلى المحامى ص ٢١٦

بنـــد ٤٧١ : حالة التصرف فى عقار صادر من مورث وآخر من وارث أيهما يفضل فى التسجيل ونقل الملكية المشترى من المورث أو المشترى من الوارث ؟

الجواب يفضل المشترى من المورث فى حالتين :

(١) اذا سبق الى تسجيل عقده .

(٢) أو اذا أشر بحقة فى هامش تسجيل حق الأرث اما قبل تسجيل المشترى من الوارث عقده أو بعد هذا التسجيل ولكن خلال (سنه) من تاريخ تسجيل حق الارث ـ فاذا لم يؤشر ـ فضل عليه المشترى من الوارث اذا سجل عقده لأنه أشترى من الوارث بعد أن أنتقلت اليه الملكية (بالميراث) ومنعا للتزاحم بين المتعاقدين مع المورث ـ والمتعاملين مع الوارث ـ منع المشرع فى المادتين ١٣ ، ١٤ ق ١٩٤٦/١١٤ شهر تصرفات الوارث قبل شهر حق الأرث ـ واعطى المتعامل مع المورث وسيله للتقدم بها على المتعامل مع الوارث بالتأشير الهامشى بحقه على هامش شهر حق الأرث خلال (سنه) من حصوله فتكون له الأفضليه ويحتج بحقة على كل من سبقة لأشهار حق عينى تلقاه من الوارث كما يجوز للمشترى من المورث رفع دعوى صحة تعاقد وتسجيلها طبقا م ١٥ ، ١٧ ق ١٩٤٦/١١٤ وبتسجيلها قبل شهر حق الارث يكون فى غنى عن اجراء تأشير هامشى على هامشي حق الارث المسجل وبتسجيلة لصحيفة دعوى صحة التعاقد ثم تسجيل الحكم الصادر فيها وفى خلال (٥ سنوات) من صيروره .

هذا الحكم نهائيا وليس مسجلا يقوم بالتأشير بموجبة هامشيا على هامش صحيفة دعواه المسجلة لينسحب بأثر رجعى تاريخ تسجيل الحكم الى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى ـ فيكون أى تصرف لاحق لتسجيل صحيفة الدعوى المؤشر بهامشها بالحكم المسجل الصادر فيها تكون الملكية قد استنفذت بالنسبه للتصرف اللاحق الصادر من الوارث .

(طعن ٤٦/٧٢٨ ق جلسة ٨١/٥/٦)
(طعن ٤٦/٩٣٩ ق جلسة ٨١/٦/٢٤)
(طعن ٥١/١٢٠٣ق جلسة ٨٢/١٢/١٩)
(طعن ٤٩/١٥٨ ق جلسة ٨٣/٢/٩)

س) ما الحل لو سلم المبيع للمشترى من المورث بعقد ابتدائى وأراد الوارث انتزاعه من يده ؟

الجواب /لا يستطيع الوارث انتزاعه من تحت يد ذلك المشترى لوجود (التزام ابدى) متولد عن عقد البيع العرفى من البائع المورث وخلفه العام (ورثته) حتى ولو لم يسجل (بضمان عدم التعرض) (طبقا م ٤٣٩ مدنى) فيجوز للمشترى فى هذه الحالة تملك العقار (بالتقادم الطويل المكسب للملكية ١٥ سنة) من تاريخ وضع يده على العقار - ولكن لا يستطيع تملكة (بالتقادم الخمسى) لانه صدر من المورث وقت ان كأن مالكا للعقار المبيع - والسبب الصحيح فى التقادم الخمسى يشترط فيه أن يكون صادر من غير مالك (طعن ١٩/٢٠١ ق جلسة ٨٣/٣/١٧) .

ويلاحظ : أنه فى حالة وفاة المشترى من المورث - قبل تسجيل عقد شرائه - أن العقار لا ينتقل لورثته لان الملكية لم تنتقل اليه (أى المشترى) حتى ينقلها بدوره لورثته .

وكل ما لورثته هو رفع(دعوى صحة تعاقد)ضد البائع أو ورثته بمطالبتهم بنقل ملكية العقار المبيع (طعن ٤٧/٥٣٩ ق جلسة ٨ ١/٣/ ١٩٨١) اذا قام المشترى من المورث برفع دعوى صحة تعاقد وسجل صحيفتها طبقا م ١٥ ، ١٧ قانون ١٩٤٦/١١٤ - قبل شهر حق الارث استغنى عن التأشير بحقه على هامش حق الارث اذا تم شهره لان التسجيل (أجراء شهر) يحاج به على الكافة وتتحقق به الغاية التى تغياها المشرع من التأشير الهامشى .

بنـــــــد ٤٧٢ : طلب تحقيق وفـاة ووراثـة :

السيد / قاضى محكمة .... الجزئية للاحوال الشخصية

بعـــد التحيــــة

مقدمة لسيادتكم .... ومقيم ....

أتشرف بعرض الآتى

بتاريخ / / ١٩ توفى الى رحمة الله تعالى المرحوم/

بناحية قسم محافظة .

وأنحصر ارثه الشرعى فى ورثته الشرعين

١ ـ السيــد / .... (زوجـة)

١ ـ السيــد / (بـالـغ)

١ ـ السيــد / (بـالـغ)

١ ـ السيــد / (قـاصـر)

فقط عن غير شريك ولا وارث له سواهم ـ ولم يترك المتوفى المذكور (فرعا) يستحق وصية واجبة والورثه المذكورين جميعاً مقيمون تنظيم ش ناحية .... قسم ..... محافظة وقد ترك المتوفى ما يورث عنه شرعا (منزل ـ شقة) .

لـــــذلك

التمس تحقيق وفاة المتوفى المذكور ـ وأنحصار ارثه فى ورثته المذكورين مع بيان نصيب كل وارث فى التركة وضبط أشهاد بذلك

ومستعد لسداد الرسم المقرر

وتفضلوا بقبول فائق الأحترام

مقدمة لسيادتكم

ملحوظة : ١ ـ يجب أن يقدم مع الطلب (شهادة وفاة أو صور منها)

٢ ـ يعلن الورثه من طالب تحقيق الوفاة والوراثه

٣ ـ يوم الجلسة يذهب الطالب ومعه ٢ شهود من الجيران أو من إصدقاء المتوفى وعائلته .

٤ – بالنسبة القاصر يقدم صورة رسمية من قرار الوصايا

بنـــد ٤٧٣ طلب تعيين وصى على القاصر

السيد الاستاذ / وكيل نيابة قسم ...... للاحوال الشخصية

بعــد التحيــة

مقدمة لسيادتكم / .... ومقيمه ....

أتشرف بعرض الآتى

توفى زوجى المرحوم / .... بدائرة قسم .... بتاريخ / / ١٩ .

وحيث أن زوجى المتوفى ترك أولاد قصر هم ....

وحيث أنه لا يوجد لهذا القاصر (وليا شرعيا) فانى ارغب فى تعيينى (وصيه) على ولدى القاصر المذكور .

لــــــذلك

التمس اصدار (الامر) باتخاذ الاجراء القانونى اللازم

ومرفق طيه : صورة من بطاقة القاصر الشخصية .

٢ صورة شهادة وفاه الولى الشرعى عليه)

وتفضلوا بقبول فائق الأحترام

مقدمة لسيادتكم

بنـــد ٤٧٤ صيغة أشهار حق أرث :

ضد تركة المرحوم / .... عن حصة قدرها ٢٤ ط في كامل أرض ومباني عقار (والآتي بيانه فيما بعد)

لصالح / جميع ورثته ....

بتاريخ / / توفى المرحوم/ وأنحصر ارثه في زوجته .... وتستحق ثمن تركته فرضنا وفي اولاده للبلغ منها محمد وأحمد وعلي وفاطمة تعصبيا للذكر مثل حظ الانثيين من غير وارث ولا شريك له سـواهم ولا مستحق لوصية واجبـة وذلك حسب الاعلام الشرعي الصـادر محكمة .. الجزئية للاحوال الشخصية في مادة الوراثة رقم .... لسنة .. وراثات جلسة / /

الملكية : آلت الملكية للمورث عن حصة ٢٤ط في كامل أرض ومباني العقار حال حياته بطريق الشراء من ....بموجب العقد المسجل رقم ـــــ اسكندريه.

التوزيع : وبتوزيع التركة تستحق الزوجة ٣ ط والبنت ٣ ط والولد ٦ ط .

بيان العقار موضوع اشهار حق الارث : عقار تنظيم شارع

ناحية .. .. قسم .. .. محافظة .. ومسطحة ... م٢

(................) وحدودة كالآتي :

البحري الغربي : ....

البحري الشرقي : ....

القبلي الشرقي : ....

القبلي الغربي ....

الوصف : حسب المعاينه في / / ١٩م

التمويل : عقار رقم شياخة قسم .. محافظة الواقع بشارع .... وممول باسم / .... والوصف من جرد عموم ٩٢/٩١ منزل ادوار من بناء ، وصافي القيمة الايجارية السنوية للعقار مبلغ ....جنيه (...... .. ..) مع ملاحظة أن رقم العقار في سنه١٩٧٣ هو بنفس الشياخة والقسم وذلك حسب الشهارة الصادرة حي اسكندرية بتاريخ / / ١٩ م .

الحقوق العينيه الاصلية والتبعية : خالية من كافة الحقوق العينيه الاصلية والتبعية كالرهن والحكر والاختصاص والأمتياز .

ملاحظات :

(١) التعامل اشهار حق ارث - فى عقار كامل كوارد سند الملكية .

(٢) العقد المسجل ـــــ/١٩٧٣ اسكندرية ينطبق هندسياً ومنفذ باستمارة التغيير .

(٣) التعامل داخل التحسين وداخل المناطق السياحية .

(٤) يتلاحظ عدم حدوث تغيير فى شكل الميراث .

أحكام النقض فى الميراث

القانون الواجب التطبيق فى حال اختلاف الدين :

(١) احكام الشريعة الاسلامية والتقنينات المستمده منها تسرى على جميع المصريين (مسلمين أو غير مسلمين) فى شأن المواريث وذلك على ما تقضى به م ٨٧٥ مدنى (طعن ٢٧/٨٦ ق جلسة ١٩٦٤/٤/١)

متى يعد التصرف وصية ؟

١ ـ التمسك من الطاعن بأن عقد الهبة (يستر) وصية هو طعن بالصورية النسبية بطريق التستر يخضع للقواعد العامة فى الاثبات التى تلقى على الطاعن وهو (وارث الواهب) عبء أثبات هذه الصوريه فان عجز وجب الاخذ بظاهر نصوص العقد الذى يعد حجة عليه .

(نقض طعن مدنى جلسة ١٩٨٠/٥/٢٨)

٢ – إذا حررت زوجة لزوجها عقد بيع (بجميع أملاكها) على أن يتملكها اذا ماتت قبله ، وحرر هذا الزوج لزوجته مثل هذا العقد لتتملك هى ماله فى حاله وفاته قبلها ، فأن التكييف الصحيح لمثل هذا التصرف هو انه (تبادل منفعه معلق على الخطر والضرر) وأنه (انفاق باطل) أما التبرع المحض الذى هو قوام (الوصية) وعمادها فلا وجود له فيه ويشبه هذا التصرف ان يكون من قبيل (ولاء الموالاه) ولكن فى غير موطنه المشرع هو فيه مادام لكل من المتعاقدين (ورثه آخرون) بل هو من قبيل (الرقى) (المحرمة شرعا) (طعن ٤/٢ق جلسة ١٩٣٤/٦/١٤).

٣ ـ أحتفاظ المورث بحقة فى الأنتفاع بالمبيع مدى حياته لا يتحتم معه وجوب إعتبار التصرف (وصية) ولا يتعارض مع تنجيز التصرف ، متى كانت أدلة الدعوى تفيذ هذا التنجيز (طعن ٣٥/٥٦٠ق جلسة ١٩٧٠/٢/٢٦) .

موانع الأرث :

١ ـ الطلاق البائن ببينونه صغرى ـ يستوى مع الطلاق البائن بينونه كبرى فى المنع من الميراث شرعاً (طعن ٣١/٩ ق (أحوال شخصيه) جلسة ١٩٦٣/١١/١٣).

٢ – من المقرر شرعا أن زواج المسلمة بغير المسلم (كتابيا كان أم غير كتابى (حرام) باتفاق ـ ولا ينعقد أصلا . كما أن المرآة (المسلمة) اذا ارتدت ثم تزوجت

(لا ينعقد لها زواج) لما كان ذلك فان معاشرة والده الطاغيين لوالد المطعـون عليه (المسيحى) سواء قبل ردتها أو بعدها (محرمة شرعا) لا تنتج فراشا ولا تثبت نسبا يتـولد عنه أى حق فى الميـراث (طعن ٤٤/٩ق (أحـوال شـخـصـيـة) جلسـة ١٩٧٥/١٢/٢٤)

٣ ـ (أختلاف الدين) وفقا لأحكام الشريعة الاسلامية مانع من موانع الارث ومن ثم فأن الابن المسلم لا يتعبر وارثا شرعاً لوالدته المتوفاه المسيحية ، وبالتالى تكون الوصيـة الصادره منها له (وصيـة لغيـر وارث (طعن ٢٨/٢٩٦ ق جلسـة ١٩٦٣/٦/٢٦) .

٤ ـ متى كان الحكم الاجنبى قد قضى (بنفى بنوه) شخص لآخـر أجنبى فان ذلك لا يخالف النظام العام فى مصر حيث تقضى الشريعة الاسلامية (بحرمان) الولد غير الشرعى (اللقيط) من الميراث والنسب .

(طعن ٥ / ٢٥ ق جلسة ١٢ /١/١٩٥٦) .

٥ ـ من المقرران الشريعة الاسلامية والقوانين الصادره فى شأنها هى الواجبة التطبيق فى مسائل المواريث المتعلقة بالمصريين (غير المسلمين) داخلا فى نطاقها تعيين الورثة وتحديد أنصبائهم فى الأرث وانتقال التركة اليهم ، واذ جرى نص م ٦ ق ١٩٤٣/٧٧ الخاص بالمواريث بأنه لا توراث بين مسلم وغير مسلم ـ ويتوارث غير المسلمين بعضهم من بعض وكان الأرث يستحق وفقا للمادة الاولى من القانون (بموت المورث فأن مناط المنع من الأرث هو (اختلاف الدين وقت وفاة المورث أو اعتباره ميتا بحكم القاضى) (طعن ٥٠/١٣٩٢ ق جلسة ١٩٨٤/٢/٥) .

٦ ـ (بيت المال) وأن عد (مستحقا) للتركات التى لا مستحق لها ، فانه لا يعتبر (وارثا) فى نظر الشارع ، ولذلك فهو لا يصلح خصما فى دعوى الوراثة .

(طعن ١/٢١ق جلسة ١٩٣٢/٥/٢٦)

التصرفات الصورية – والتصرفات المنجزه :

١ ـ التصرفات (المنجزه) الصادره من المورث (فى حال صحته لأحد ورثته أو لغيرهم) تكون (صحيحة) ولو كان يترتب عليها حرمان بعض ورثته أو التقليل من أنصبتهم فى الميراث لان التوريث لا يقوم الا على ما يخلفه المورث وقت وفاته ؛

أما ما يكون قد خرج من ماله حال حياته فلا حق للورثه فيه (طعن ٣٤/٦٠ق جلسة ١٩٦٧/٥/٢٥) (طعن ٣٣/٣٥١ ق جلسة ١٩٦٧/١٢/٧) (طعن ٣٦/٣٨ ق جلسة ١٩٧٠/٣/٣١) (طعن ٣٧/٨٩ ق جلسة ١٩٧٢/٣/٧) .

٢ ـ التصرف بالبيع (المنجز) (صحيح) سواء كان فى حقيقته (بيعا أو هبه مستتره فى صوره عقد بيع ـ عدم دفع المشترى الثمن لا يتعارض مع تنجيز التصرف (طعن ٣٨/٠ ق جلسة ١٩٧٣/٢/٦)

٣ ـ تصرف الاب بالبيع المنجز لابنه القاصر صحيح ولو كان هبه مستتره فى صوره عقد بيع ـ ثبوت صوريه الثمن ـ لا يترتب عليه سوى اعفاء الاب من تقديم حساب عن العقار محل التصرف ، وعدم استئذان المحكمة عند تصرفه فيه للغير (طعن ٤٨/١٥٨٩ ق جلسة ١٩٨٠/٥/١٩)

٤ ـ بيع المورث لابنه (صحيح) ما دام نيه المتعاقدين اتجهت الى تمليك الابن فى الحال وأن تراخى التسليم الى ما بعد الوفاء بالثمن ـ وما دام العقد جدى لاصورية فيه حسبما ترائى للمحكمة (طعن ٤٢٥ /٢٥ ق جلسة ١٩٦٠/٦/٢٣) .

تصرفات صاحب الوضع الظاهر :

١ ـ منذ وفاة صاحب العقار يجب على الورثة إعلان السكان بتفويض (أحدهم) فى تحصيل الإيجار (بتوكيل من الورثة) أما إذا لم يتخذ الورثه تصرفات إيجابية ، فأن تصرف (صاحب الوضع الظاهر وغير حسن النيه) إعتباره (نافذا) فى مواجهة صاحب الحق لأنه أسهم بخطئة سلبا أو إيجابا فى ظهور المتصرف بمظهر (صاحب الحق) (طعن ٦٤/٥٦٨١ق) .

حظر تعامل الوارث فى تركة مورثه حال حياته :

١ ـ مفاد نص من ٢/١٣١ مدنى أن جزاء حظر التعامل فى تركة إنسان على قيد الحياة هو (البطلان المطلق) الذى يقوم على إعتبارات تتصل (بالنظام العام) لمساسة بحق الأرث (طعن ٣٤/١٢٥ق جلسة ١٩٦٧/١١/٢١) ، (طعن ٥٢/١٨٨٣ق جلسة ١٩٨٧/٢/٦) .

الإستمرار فى شغل واستغلال نشاط المورث :

١ ـ إستمرار الورثه فى إستغلال نشاط مورثهم بعد وفاته لا يعدو أن يكون

(شركة واقع) فيما بينهم كل بحسب نصيبه (طعن ٣٥/٩٥ق جلسة ١٩٧٢/٦/١٣).

أجازة الوارث لتصرف مورثه :

١ ـ توقيع الوارث (كشاهد) على عقد البيع الصادر من مورثه في مرض الموت ، لا يفيد أجازه أو صحة التاريخ الثابت فيه لأن هذه الأجازه لا يعتد بها إلا إذا حصلت بعد وفاه المورث إذا أن صفة الوارث التى تخولة حقا فى التركة لا تثبت له إلا بهذه الوفاه ، كما أن توقيعه لا يفيد صحة التاريخ المعطى لكل منها إذا لم يكن (وارثا) وقت التوقيع (كشاهد) (طعن ٤١/٥٨ق جلسة ١٩٧٥/١١/١١) ، (طعن مدنى جلسة ١٩٧٧/١٢/٦) .

شهود مادة الوراثة لإستخراج إعلام وراثة ضد المتوفى :

١ ـ فقه الحنفيه إستقر على أنه لقبول الشهادة على الأرث لابد من ذكر سببه وطريقة فإذا شهدوا أنه أخوه أو عمة أو أبن عمه لا تقبل حتى يبينوا طريق الأخوه والعمومه بأن يبينوا الأسباب المورثه للميت وينسبوا الميت والوارث حتى يلتقيا الى أب وأحد (طعن ٣٩/٣٤ أحوال شخصية ١٩٧٤/٤/١٧) .

شخصية الوارث مستقلة عن شخصية مورثه فلا يسأل عن ديونه إلا فى حدود ما آل اليه من أموال التركة :

١ ـ من المقرر أن شخصية الوارث (مستقله) عن شخصية المورث وتنفصل التركة عن أشخاص الورثه وأموالهم الخاصة وتتعلق ديون المورث بتركته ولا تشغل بها ذمة ورثته والوارث لا يرث دين مورثه ومن ثم لا تنتقل إلتزامات المورث الى ذمة الورث لمجرد كونه وارثا إلا فى حدود ما آل اليه من أموال التركة فلا يصح توقيع الحجز لدين على المورث إلا على تركته (طعن ٥٣/١٠٣ ق جلسة ١٩٨٥/١١/٢٧، طعن ٥٤/١٠٣٦ ق جلسة ١٩٩١/٤/٣٠) ويكون للوارث أن يرجع بما أوفاه عن التركة من دين عليها على باقى الورثه بما يخصهم منه كل بقدر نصيبه (بدعوى الحلول) أو (بالدعوى الشخصية) فإن كان بدعوى الحلول فإنه يحل محل الدائن الأصلى فى مباشرة إجراءات إستيفاء حقة إذا أحالة إليه (طعن ٥٠/١٣١٣ق جلسة ١٩٨٤/٥/٣٠) (وطعن ٤٣/٥١ ق جلسة ١٩٧٧/٢٣) .

المفاضلة بين التصرفات الصادرة من المورث وتلك الصادره من الوارث :

(لئن كان الأصل فى المفاضلة بين التصرفات الصادرة عن عقار واحد بصدد نقل ملكيته أنها بالأسبقيه فى الشهر طبقا لنص م ٩ ق ١٩٤٦/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر العقارى ، إلا أن المشرع فى سبيل الحد من التزاحم بين :

المتعاملين مع المورث ، والمتعاملين مع الوارث ـ أوردت المادتين ١٣ ، ١٤ من القانون المشار اليه ، فمنع شهر تصرفات الوارث قبل شهر حق الأرث ومنح المتعامل مع المورث (وسيله) يتقدم بها على المتعامل مع الوارث ، فأعطى للأول فرصه التأشير بحقه فى هامش شهر حق الأرث خلال(سنه) من حصوله فتكون له الأفضلية ويحتج بحقه هذا على كل من سبقه بأشهار حق عينى عقارى تلقاه من الوارث ومفاد هذا أن من يتلقى حقا عينيا عقاريا من الوارث قبل انقضاء (سنه) على شهرحق الأرث ، انما يتلقاه على (مخاطره) وعليه أن يتوقع تقدم المتعامل مع المورث عليه ولما كانت الغاية من قيام المتعامل مع المورث بالتأشير بحقه فى هامش شهر حق الارث هى (أعلان تمسكه بحقه هذا واعلام المتعاقدين مع الوارث به خلال المهله التى حددها المشرع وكان للمشترى من المورث الحق فى أن يرفع دعوى صحة عقده وأن يسجل صحيفتها عملا بالمادتين ١٥ ، ١٧ من القانون سالف الأشاره ، فأنه متى تم له هذا التسجيل قبل أشهار حق الارث ، اصبح فى غنى عن معاوده التأشير مره أخرى بذات حقه فى هامش حق الأرث المشهر لأن التسجيل (أجراء شهر) يحاج به الكافه وتتحقق به (الغايه) التى قصدها المشرع من(التأشير الهامشى) المشار اليه .

(طعن ٥٣٩/ ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/٣/١٨)

التقادم وحق الأرث :

١ ـ الاقرار (حجة قاصره) على (المقر) ومن ثم فأن اقرار بعض الورثه بالدين الثابت فى ذمه مورثهم لا يترتب عليه (قطع التقادم) بالنسبة لمن عداهم (طعن ٢٩/٤٥١ ق جلسة ١٩٦٤/٤/١٩) .

٢ ـ مؤدى مانصت عليه م (٩٧٠مدنى) من أنه (فى جميع الاحوال لا تكتسب حقوق الارث (بالتقادم) إلا اذا دامت الحيازة مدة (٣٣سنه) أن حق الارث

يسقط بالتقادم المسقط ، ولا يجوز سماع الدعوى به بمضى ٣٣ سنه ، لأن التركة مجموع من المال يقبل الحيازة فلا يكسب حق الأرث بالتقادم ،أما بالنسبة للمتلكات والاعيان بالتركة فليس فى القانون ما يمنع الوارث من أن يمتلك بالتقادم نصيب غيره من الورثه ، لأنه فى ذلك كأى شخص أجنبى عن التركة (يمتلك بالتقادم) ما دام قد استوقى وضع يده بالشروط التى حددها القانون (طعن ١٦١٢/ ٥٠ق جلسة ١٩٨٤/٥/٢) .

(طعن ٣٦/٣٢٨ ق جلسة ١٩٧١/٣/١١)

تمثيل الوارث للتركة :

١ ـ القاعدة الشرعية : التى تقضى بأن الوارث ينصب خصماً عن باقى الورثه فى الدعاوى التى ترفع من التركة أو عليها ـ قد تكون صحيحة ويمكن الأخذ بها لو أن الوارث كان قد خاصم أو خوصم طالبا الحكم للتركة نفسها بكل حقها أو مطلوبا فى مواجهته الحكم على التركة نفسها بكل ما عليها ـ أما اذا كان كل من الورثة يطالب (بنصيبة الخاص) فى التعويض الذى يستحقه عن مورثه وحكم برفض دعواهم فأنفرد أحدهم برفع استئناف عن هذا الحكم طالبا الغاوه والحكم له بمقدار نصيبه وحده فى التعويض فان عمله هذا يكون (لنفسه فقط ولمصلحته الشخصية) ، لا لمصلحة عموم التركة (كنائب شرعى) عنها وقائم فى الخصومة مقامها ومقام باقى الورثة وبالتالى لا يعتبر الحكم الصادر فى الاستئناف باستحقاقه لحصته الميراثيه فى التعويض (قضاء) باستحقاق باقى الورثه لأنصبتهم فى هذا التعويض(طعن ٣٣/١٠٦ ق جلسة ١٩٦٨/٢/١٣) .

٢ ـ من المقرر أن الوارث لا ينصب خصما عن باقى الورثه أوعن التركة الا اذا كان خاصم أو خوصم طالبا الحكم للتركة نفسها بكل ما عليها (طعن ٤٨/١١٥١ ق جلسة ١٩٨٢/٦/٢٠) .

٣ ـ من المقرر أن الوارث لا يعتبر قائم مقام مورثه (فى التصرفات الماسة بحقه فى التركة عن طريق (الغش والتحايل) على مخالفة أحكام الأرث ، بل يعتبر فى هذه الحالة فى حكم (الغير) ويباح له الطعن على التصرف وأثبات صحة طعنه بكافة الطرق ، لأنه فى هذهالصوره لايستمد حقه من المورث ، انما من (القانون مباشرة) ولا تقف نصوص العقد وعباراته الدالة على (تنجيز التصرف) مهما كانت

صراحتها (حائلا) دون هذا الأثبات (طعن ٧٥١/٥٤ ق جلسة ١٩٨٥/٦/٩) .

٤ ـ اذاعت مصلحة الشهر العقارى كتابها الدورى رقم ١٤٢ / ١٩٩٥/١١/٨

وأوجبت فيه عدم لزوم ارفاق (أعلام الوراثه) (بالتوكيل الرسمى) فى حالة أجراء الوارث (توكيل للغير بخصوص نصيبه فى التركة) واستندت فى ذلك الى أن الوارث (حالة قانونية) وليست (صفة) تلك التى تتطلب وتتحقق (فيمن يمثل الغير أو ينوب عنه) ، فالوارث اصيل بصفته الشخصية عن نفسه وليس بصفته عن الغير ، ولكن فات مصلحة الشهر العقارى حاله ما اذا كان يمثل التركة وباقى الورثه باعتبارة (خلف عام) لمورثه وليس عن نصيبه فيها ونرى أنه يلزم فى هذه الحالة ،ارفاق اعلام الوراثة) باعتباره (نائب شرعى) ممثل لمصلحة عموم التركة (عن نفسه بصفته الشخصية ووكيلا عن باقى الورثة) وكان ينبغى أن تفرق بين حالتين فى هذا الصدد .

تصرفات المورث وموقف الوارث :

١ ـ نص م ١٣ ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر العقارى مفادة أن المشرع لم يعلق انتقال الحقوق العينية العقارية من المورث الى الورثه على شهر حق الارث كما هو الحال فى تسجيل التصرفات العقارية ، بل يظل انتقال الحقوق من المورث الى الورثة (بمجرد الوفاه) طبقا لقواعد الشريعة الاسلامية ،وينحصر جزاء عدم شهر حق الارث على منع شهر أى تصرف يصدر من الوارث فى حق من هذه الحقوق .

(طعن ٤٩/٢٩٠ ق جلسة ١٩٨٢/١٢/٢) دون منع التصرف ذاته (طعن ٥٥/٧٤٦ ق (أحوال شخصية) جلسة ١٩٨٨/١٢/١٥)

٢ ـ جعل القانون للوارث حقوق لا يرثها عن مورثه وانما يستمدها من القانون مباشرة وهذه الحقوق تجعله غير ملزم بالتصرفات الصادره من مورثه اذا صدرت اضرار بحقه فى الميراث لكونها تحايلا على القانون، ويختلف موقف الوارث من التصرفات الصادره من مورثه سواء كانت لاحد الورثه أو للغير بحسب ما اذا كانت صفته وسنده وحقه مستمده من الميراث (أى باعتبارها (خلفا عاما) للمورث ، أو مستمد من القانون (أى باعتباره من الغير بالنسبة لهذ التصرف) فبالنسبه للحالة الأولى يكون مقيدا بالالتزامات والاحكام والآثار المفروضه عليه طبقاً للعقد والقانون

وبالنسبة للحالة الثانية لا يلزم بالتصرف الصادر من المورث ولا بما جاء بالتعاقد بل يكون له كل السلطات التى أجازها له القانون – ويختلف الدعوى فى الحالة من حيث الصفة والسبب والطلبات والاثبات (طعن ١٩٣٥/٤٩ ق جلسة ١٩٨٤/٥/١٥) .

٣ ـ اجازة الوارث لتصرف مورثه واقراره بصحته والتزامه بنفاذه (يسقط حقه) فى الطعن عليه بأى طريق (طعن ١٧٤٥/٤٩ ق جلسة ١٩٨٢/٢/١٤) (طعن ١٥٣٩/٥٣ ق جلسة ١٩٨٧/٢/٢٢) .

٤ ـ الوارث لا يعد من الغير بالنسبة للعقد الصادر من المورث (الا اذا) كان طعنه على هذا التصرف ـ أنه وأن كان فى ظاهره (بيعا متجزأ) الا أنه يخفى فى حقيقته (وصيه) اضرار بحقه فى الميراث ، أو أنه صدر فى مرض الموت فيعد (وصية) والوارث فى هاتين الحالتين يستمد حقه من (القانون مباشرة) ، حماية له من تصرفات مورثه التى قصد بها (الاحتيال) على قواعد الارث التى تعد من (النظام العام) تجعل التصرف(باطل بطلانا) مطلقا لا تلحقه الاجازة ويحكم به القاضى من تلقاء نفسه فى أيه حاله تكون عليها الدعوى .

(طعن ٢٤٩/٥٥ ق جلسة ١٩٩١/٣/٢٨)

٥ – أحكام الارث وتعيين انصبة الورثة من النظام العام – التحايل على مخالفتها وما يتفرع عنه من التعامل فى التركات المستقبلة باطل بطلاناً مطلقاً – <u>أثره:</u> عدم جواز التصرف الناشىء عن هذا التحايل – <u>والاستثناء :</u> صحة الوصية للوارث وغيره فى حدود الثلث بدون اجازة باقى الورثة برغم أنها تعامل فى تركه مستقبله . <u>سنده :</u> م١ ، ٣٧ من قانون الوصية رقم ١٩٤٦/٧١ والطعنان ٦٣٤ ، ٦٣٧/٦١ ق جلسة ١٩٩٥/٧/٦) .

١- الوصيـــة م١ق ٧١ / ١٩٤٦

كسبب لكسب الملكية (م٩١٥ مدنى) وم ١ ق ٧١ / ١٩٤٦ :

القـــرآن :

١- ﴿ كتب عليكم إذا حضر أحدكم الموت إن ترك خيراً الوصيه للوالدين والأقربين بالمعروف حقا على المتقين ﴾ (البقرة ١٨٠)

٢- ﴿ يا أيها الذين آمنوا شهادة بينكم اذا حضر أحدكم الموت حين الوصية اثنان ذوا عدل منكم أو آخران من غيركم ﴾ (المائدة ١٠٦)

السنه :

١- (لا وصية لوارث إلا أن يشاء الورثة) (حديث شريف)

٢- (الثلث والثلث كثير إنك أن تذر ورثتك أغنياء خير من أن تدعهم عالة يتكففون الناس)

٢- الوقـــف

ليس سبب لكسب الملكيـة إلا فى حالة واحده وهى (وقف المساجد) فهو (مؤبد) لا يجوز الرجوع فيه طبقا لنص م٥ ق ٤٨/ ١٩٤٦ و م ٥٠٢/ ح مدني .

(١) **﴿ وأن المساجد لله فلا تدعوا مع الله أحداً ﴾** (سورة الجن آية ١٨)

(٢) **﴿ ومن أظلم ممن منع مساجد الله أن يذكر فيها اسمه وسعى فى خرابها أولئك ماكان لهم أن يدخلوها إلا خائفين لهم فى الدنيا خزى ولهم فى الآخرة عذا ب عظيم ﴾** (البقرة ١١٤) .

الوصيـــــة (١)

بنـد ٤٧٦ تعريف الوصية :

هى تصرف (بالإرادة المنفردة) مقصود به (التبرع) وهى (تصرف مضاف لما بعد الموت) (م ٩١٦/١مدنى) (م١ ق ١٩٤٦/٧١ الخاص بالوصيه) ويجوز للموصى الرجوع فيها مادام أنه على قيد الحياة لأنها (عقد غير لازم) وشرطة لم يتحقق وسابق لأوانه (م ١٨ق ١٩٤٦/٧١) وهى استثناء من المبدأ القاضى (ببطلان التعامل فى التركة المستقبلية) (م ٢/١٣١مدنى)

فهى تصرف بالارادة المنفرده من الموصى وتجوز فى حدود $\frac{1}{3}$ تركة الموصى وقد أجيزت استثناء بموجب أحكام الشريعة الاسلامية .

بنـــــد ٤٧٧ : س ما الحل لو أوصى المورث وصيه اختياريه وكان هناك ابن له توفى فى حياته وترك أولاد (لهم وصيه واجبه) بموجب م ٧٦ق ١٩٤٦/٧١ الخاص بالوصيه .

ج / لا تزاحم بين الوصيتين أن أو فى ثلث التركة بهما فان لم يف تخرج الوصيه الواجبة (الأجباريه) أولا ن، فان بقى شئ فيكون (للوصية الاختياريه) فان لم يبق شئ فالوصية الواجبة تخرج أولا ، ولا شئ للوصيه الاختياريه .

بنـــــد ٤٧٨ الوصية المعلقة أو المقترنه بشرط (م٤ق ١٩٤٦/٧١)

الأقتران : معناه أن تكون الصيغة منشئة للعقد على أن يكون مقيد فى احكامة بشروط معينه .

مثـــــال : كما لو أوصى بثلث ماله لرجل على أن يحج عنه .

التعليق : يترتب وجود الوصية على وجود الشرط مثال كأن يقول للموصى أن رجعت سالما من سفرى فدارى هذه وصية ، فالوصية موجودة مع الاقتران وغير موجودة مع التعليق فالوصية المقترنه بشرط أو المعلقه على شرط (صحيحة) بشروط:

---

(١) الوسيط السنهورى الجزء التاسع ، الموجز فى الوصيه والوقف د/يوسف قاسم استاذ الشريعة الاسلامية بكليه حقوق القاهرة

ويجب في الشرط :

(١) أن يكون صحيح .

(٢) غير منهي عنه

(٣) غير منافي لقصد الشرع ،

(٤) وفيه مصلحة للموصي أو الموصى له

ويصحح أن تكون مضافة لوقت معين بعد الموت : مثال كما لو اوصى لفلان يسكنى داره بعد موته لمده سنه وبعد أنتهائها يسكنها فلان آخر مدى حياته .

مثال الشرط المنهي عنه : أن يوصى لولده بشرط مقاطعه والدته .

مثال الشرط المنافي لقصد المشرع : أن يوصى لزوجته بشرط الا تتزوج بعده (م ٤ق ١٩٤٦/٧١) .

بنـــد ٤٧٩ القانون الواجب التطبيق في منازعات الوصيه :

(م ١/١٧ ، ٢ مدنى)

(١) م ١/١٧ مدنى قانون الموصى يسرى على منازعات الوصيه .

(٢) م ٢/١٧ مدنى قانون الموصى على شكل الوصية وقت الإيصاء .

وقانون البلد التى تمت فيه الوصيه .

بنـــد ٤٨٠ شكل الوصيـــة :- (م ٢/٢ق ٧١ / ١٩٤٦) و أم ١٥٥ تعليمات توثيق ٩٣ [

على ثلاثة أشكال فلا تسمع دعوي الوصية أو الرجوع عنها بعد وفاه الموصي في الحوادث الواقعة إعتبار من عام ١٩١١ ميلادية إلا إذا : —

١- تمت بمحرر مصدق علي توقيع الموصي فيه .

٢- تمت بمحرر رسمي موثق .

٣- تمت بمحرر مكتوب بخط الموصي وإمضاؤه . (م ١٥٥ تعليمات توثيق٩٣) وهذا المحرر الأخير بإعتباره (عرفى) لا يجوز تسجيله طبقا لنص م ٢٩ ق ١١٤ / ١٩٤٦ لا شتراطها [التصديق علي التوقيع] ويشترط في هذه الحالة لإمكان التسجيل :—

١- حصول الموصي له على إقرار مصدق فيه على توقيعات الورثة بالوصية (وتسجيلة)

٢- أو إستصدار حكم قضائي ضد (الورثة) (بصحة الوصية) وبعد نهائيته بقوم (بتسجيله) فإذا لم تكن الوصية ثابتة بمحرر مكتوب - فليس معني ذلك البطلان لعدم الوجود ، ذلك أن المحرر شرط للإثبات وليس شرط للإنعقاد . فيكون علي الموصي له بناء علي ذلك الحصول علي إقرار مصدق عليه من الورثة بالوصية ويقوم (بتسجيله)

فالتسجيل شرط أساسي (لنقل الملكية) (للموصي له) طبقا لنص م ٩ ق ١١٤ / ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقاري .

بنـــد ٤٨١ س / هل يجوز شهر الوصية حال حياة الموصي ؟

ج/ يجوز بعد سداد رسوم التوثيق والحفظ قبل توقيعه ، وإذا وثق الوصية دون الشهر يخضع العقد لمرحلتي الطلب والمشروع ويحصل رسم توثيق - ولا يؤشر بناقل التكليف ولا يوضع خاتم المثلث الخاص به إلا بعد إرفاق [إعلام وراثة أو شهادة وفاه للمتوفي (الموصي) . [م ٤٧٦ تعليمات شهر ٩٣] (١) ويجب الإمتناع عن شهر أو توثيق الوصية بحق المنفعة الصادرة من مالك حق الإنتفاع وحدة دون حق الرقبة (١) [م ٤٧٦ تعليمات شهر ٩٣] (فني ١٤ / ١٩٩٢) .

بنـد ٤٨٢ أهمية تطلب الشكل القانوني في الوصية :-

شرط لسماع الدعوي الخاصة (بإثبات الوصية) وإلا حكم بعدم القبول (م ٢/٢ ق الوصية رقم ٧١ / ١٩٤٦)

---

(١) وتقضي م ١٢٦ تعليمات شهر ٩٣ بشهر الوصية بعد وفاه الموصي وبعد قبول الموصي له الوصية لكي تصبح (نافذة) ويلاحظ أن شهر الوصية (وجوبي) لنقل الملكية للموصي له إذا تمت في ١/١/ ١٩٤٧ وهو تاريخ العمل بقانون الشهر العقاري طبقا لنص (م ٩ ق ١١٤ / ١٩٤٦) . وإذا كانت الوصية محررة عرفيا قبل العمل بأحكام الشهر العقاري يلزم عمل محضر تحقيق بالطبيعة وتقديم أصل المحرر العرفي وشهادة وفاه وسند الملكية ووجوب إنطباقه علي العقار (طبقا للمواد ١٢٤ ، ١٣٤ ، ٤٧٦ تعليمات شهر ٩٣) ويجوز للموصي إلغاء الوصية بإقرار موثق أو مصدق عليه حسب الشكل ويؤشر به بخانة ملاحظات دفتر التصديق أو التوثيق ويلاحظ بالنسبة للأخير وجوب التأشير كذلك علي هامش المحرر الرسمي المحفوظ بأرشيف التوثيق (م ١٦٤ تعليمات توثيق ١٩٩٣)

بند ٤٨٣ : حكم الوصية فى الشريعة الاسلامية :

الوصية هى استثناء من الحكم القاضى (ببطلان التعامل فى التركة المستقبلة) طبقا م ١٣١/ ١ مدنى (التعامل فى تركة النسان على قيد الحياة (باطل) ولو كان برضاه ، إلا فى الأحوال التى نص عليها القانون فهى (تصرف بالارادة المنفرده) من (الموصى) فى (تركته المستقبله) وأجيزت (استثناء) بموجب أحكام الشريعة الأسلامية .

وهى (جائزه) فى حدود ، ثلث تركه المتوفى ، وما (زاد) متوقف على : (أجازة الورثه) فان أجازوها نفذت وأن لم يجيزوها (بطل) ما زاد ورد الى (الورثة) ليعاد توزيع ما بقى بعدها عليهم بما فيهم الموصى له .

وذلك كله طبقا م ١ ، ٣٧ ق ١٩٤٦/٧١ الخاص بالوصية .

، طعن ٥٨/٣٧٤٩ ق جلسة ١٩٩٣/٤/٦

١، طعن ٦٠/٢٢٤٢ ق جلسة ١٩٩٣/٤/٦

، الطعنان ٦٣٤، ٦٣٧ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/٧/٦،

بنــــد ٤٨٣ مكرر وهل يلزم تمثيل (الموصى له) فى سند إنشاء الوصيه ؟

والجواب لا يلزم ذلك أن (قبول) الموصى له الوصيه يكون بعد موت الموصى تثبيت لحق الموصى له فى الموصى به) وليس قبول لايجاب صادر من الموصى حتى لا يكسب حقا بغير رضائه فهى تصرف بالأرادة المنفردة للموصى وليست عقدا بين طرفين حتى يشترط قبوله وقت انشاؤها .

(الطعنان ٦٣٤ ، ٦٣٧ لسنه ٦١ق جلسة ١٩٩٥/٧/٦) .

بنــــد ٤٨٤ مايبطل الوصية ؟

١ - رجوع الموصى فى الوصية حال حياته لانها عقد بالاراده المنفردة غير لازم فلا يلزم الا بشرطان هما :

(أ) وفاة الموصى مصرا على وصيته .

(ب) قبول الموصى له للوصية لكى تكون لازمه(م١٨ق١٩٤٦/٧١) .

٢ - هلاك العقار أو هدمة أو أستحقاقه قبل قبول (الموصى له) م١٥ ق١٩٤٦/٧١) الخاص بالوصية .

٣ - زوال اهليـة الموصى لجنون مطبق اذا اتصل بالموت (م ١٤/١ق٧١/١٩٤٦) ولا تبطل بالحجر على الموصى لسفه أو غفله فهي جائزه بشرط أذن نيابه الاحوال الشخصية م ٥ ، ١٦ ق ٧١ ١٩٤٦) .

٤ - موت الموصى له قبل وفاة الموصى (م ١٤/٢ق ٧١/١٩٤٦)٠

٥ - قتل الموصى عمدا بواسطة الموصى لـه متى بلغ سن ١٥ سنه عاقلا بالغاً وهذا السن هو سن بلوغ الحلم عاقلا رشيدا (م١٧ ق ٧١/١٩٤٦) مالم يكن القتل لحق أو عذر وبعد من الأعذار تجاوز حق الدفاع الشرعي .

٦ - اذا ردها الموصى له بعد وفاه الموصى وليس قبل وفاته .

٧ - جحود الوصية ٠

٨ - اذا كانت ي معصيه اضرار بالورثة فيعد تعسف في استعمال حق الايصاء لقوله تعالى (من بعد وصيه يوصى بها أو دين غير مضار) وقوله تعالى (فمن خاف من موصى جنفا أو اثما فأصلح بينهما فلا اثم عليه(م٣ قانون الوصية) .

٩ - اذا مات الموصى له بعد موت الموصى وقبل ابتداء مده الانتفاع في الوصية بالمنفعة أو تعذر وجود الجهة الموصى لها اذا كانت وصية لجهة غير موجودة وستوجد مستقبلا أو تحقق اليأس من وجود الموصى له بعد وفاة الموصى في الوصية لمعدوم (م ٥٩ من قانون الوصية) ٠

١٠ - اعلان الوارث رسميا للموصى له بالوصية وطلب قبولها أوردها ومرور ثلاثون يومـا على العلم دون رد أو قبـول (كـتـابة) بدون عـذر مـقـبـول (م ٢٢ق٧١/١٩٤٦ الخاص بالوصية) .

بنـــد **٤٨٥** متى (لا يعد) التصرف (وصيه) وبالتالي صحته دون اعتبار لنسبة الثلث المقرره للوصية ؟

الجواب بعد التصرف صحيحاً وليس وصية اذا تم وفقا لشروط معينه ؟

(١) وجود عقد بيع صحيح جدى وعدم وجود ورقة ضد خفيه (أى أن التصرف غير صورى) فالصوريه المطلقة تجعل التصرف باطل بطلانا مطلقا لورودها على عقد معدوم ولا تلحقه الاجازة - وورثة الضد (حجة) على اطرافها وحجة على الغير اذا كان عـالما بهـا ولو كـانت غير مـسجلة (طعن ٢٠٥/٢٧ ق جلسة ١٩٤٩/١٢/١) .

(٢) أن يكون التصرف صادر من مالك حقيقى بسند ملكية صحيح ومسجل بالشهر العقارى وأن يكون المتصرف كامل الأهلية وارادته سليمة واعية خاليه من العيوب (اكره – غلط – تدليس) وصحيح البدن والعقل قوى الادراك (حال صحته).

٣ ـ أن يكون الثمن بسعر المثل أو لا يقل عن قيمة المبيع بما يجاوز الثلث (طعن ٩١/١٢٨٢) ٥٣ ق جلسة ٩١/٣/٢٧) وألا يكون تبرعا أو فيه محاباه أو تافها (طعن ١٨/٩٦ ق جلسة ١٩٥١/٢/٨) وأن يأخذ المتصرف مقابلا لما أعطاه (طعن ٤٥/١٣٩ ق جلسة ١٩٨١/١٢/٧) هذا اذا كان التصرف(بيعاً) والذى يعد (الثمن) اهم اركانه . أما اذا كان التصرف (هبة رسمى) وكان (منجزاً) وتم نقل الملكية حال حياة الواهب بالشهر العقارى (فلا يعد وصية)

٤ ـ أن يكون التصرف (منجزاً) أى فورا فى الحال وغير معلق على شرط (كاحتفاظه بحق المنفعة مدى حياته) أو مضاف الى زمن مستقبل (أى إنتقال الملكية الى مابعد وفاته)(طعن٣٠٠/ ٥٠ق جلسة١٠/ ٩٤ فيلزم نقل الملكية (حال حياة) المورث

بنـد ٤٨٦:

(٥) الايكون التصرف فى مرض الموت [١] والمقصود به المرض الذى يغلب الظن فيه الهلاك ويشعر فيه المريض بدنو أجلة وينتهى بموته وألا يطول أكثر من سنه (طعن ٢٢/٥٦ ق جلسة ١٩٥٥/٤/٢١) (طعن ٤٣/٨١٦ق جلسة ٧٧/١٢/٦)

(طعن ٣٨/٩ ق جلسة ١٩٧٣/٢/٦ أو هو الذى يعجز السليم عن القيام بمصالحة الحقيقية خارج البيت فيجتمع فيه تحقق العجز وغلبه الهلاك وأتصال الموت به .

---

(١) وحماية الغير الذى قد يتعامل مع المشترى من المريض مرض الموت نص(م٤٧٨ مدنى)على تطلب توافر ٣ شروط لحماية حقه هى :

١ ـ أن يكون حسن النية .

٢ ـ صدور (عقد بيـع) من المشترى من مريض مرض الموت مقابل (ثمن حقيقى) .

٣ ـ (تسجيل ذلك العقد بالشهر العقارى) فلا يستطيع الورثه استرداده منه لأنه اصبح مالكا يحتج بملكيته عليهم كما أن ليس لهم حق اقرار البيع ولكن كل مالهم هو الرجوع (بالتعويض) على المشترى من المريض مرض الموت .

(طعن ١٠١١/٤٧ ق جلسة ١٩٨٣/١١/٢٧) ولا تعد (استطاله المرض) من حالات مرض الموت الا فى فترة تزايدها واشتداد وطأتها فالعبره بفتره الشدة التى تعقبها الوفاه (طعن ١٠٠٢ /٤٩ ق جلسة ١٩٨٤/٢/٨) (طعن ٦٩٤/٤٩ ق جلسة ٨٥/٤/٢٨) ولا يشترط فيه ملازمة صاحبة للفراش على وجه الاستمرار بل يكفى أن (يلازمة وقت اشتداد العلة) (طعن ١٩٩٤/٥٧ق جلسة ١٩٨٨/٦/٩)

فليزم فى المتصرف : (الصحة والادراك وسلامة القوى العقلية) (١)

ويجب أن يقترن بمرض الموت إما تبرع (طبقا لنص م ٩١٦ مدنى) أو بيع بثمن يقل عن قيمة المبيع وقت الموت (طبقا لنص م ٤٧٧ مدنى)

(٦) التصرف لأحد الورثة مع أحتفاظ المورث بحق المنفعة مدى حياته (طبقا م ٩١٧ مدنى بشرط أن يكون منجزا (نقل الملكية فى الحال) ويتم التسجيل حال حياته وفى تمام الصحة والادراك .

بنـــد ٤٨٧ : أوجة الخلاف بين الميراث والوصية

الميـراث	الوصيـــة
١ ـ خلافة المورث (عامة) ٢ ـ خلافة الميراث (بقوة القانون) دون تدخل من المورث أو الوارث. ٣ ـ خلافة الميراث (اجبارية يثبت حق الورثه فيها من وقت مرض الموت فتقيد تصرفاته لصالح الورثه .	١ ـ خلافة الموصى له (عامة) فى (الشيوع) وخاصة فى(المحدد المفرز). ٢ ـ الخلافة فى الوصية تكون (بتصرف ارادى من الموصى) وهو (الوصية) . ٣ ـ خلافة الوصية (أختيارية) (غير ملزمه) للموصى ولو كان فى مرض الموت .

(١) وقد ثار تساؤل حول حكم الرجل الصحيح الذى تقوم به حالة نفسيه تجعله فى حكم المريض مرض موت (تلك التى تجعله يعتقد بدنو أجله ولو لم يكن مريض بمرض عضوى (كالمحكوم عليه بالاعدام وينتظر التنفيذ ، ومن كان فى سفينه على وشك الغرق ، أو محاصر بحريق لا سبيل للنجاه منه ، والمحاصر فى حرب وهو على يقين بأنه مقتول والمصمم على الأنتحار) .

والجواب : أن اى تصرف يصدر من هؤلاء يعد (وصيه) لا تنفذ الا فى حدود (ثلث التركة) .

بنـــد ٤٨٨ دعاوى صحة تعاقد الوصية والمحكمة المختصه بها ؟

يفرق بين أمرين :

(أ) اذا كان المطلوب بها تطبيق قانون الوصية رقم ١٩٤٦/٧١ ينعقد الاختصاص بها لدوائر الاحوال الشخصية بالمحكمة الابتدائية باعتبار أن (النيابه العامة) جزء من تشكيل هيئة المحكمة (طبقا م ١ق ١٩٥٥/٦٢٨ من لائحة ترتيب المحاكم الشرعية حتى ولو كان النصاب فيها يدخل فى نصاب المحاكم الجزئية .

(ب) أما اذا ثارنزاع حول ما اذا كان المتصرف (بيع أو وصيه) لاتنفذ الا فى حدود (ثلث التركة) فتختص بها المحكمة المدنية الابتدائية اذا كانت داخله فى نصابها .

بنـــد ٤٨٩ س / هل تجوز الوصية لوارث ؟

ج / الوصية الواجبة (لا تجوز) لوارث وانما لحفيد المورث الذى مات والده فى حياة جدة طبقا م ٧٦ ق ١٩٤٦/٧١ .

أما الوصية التى تقع بارادة الموصى وباختياره بأكثر من الثلث تسمى الزيادة (وصية إختيارية) (م ٧٧ ق ١٩٤٦/٧١)(فتجوز)طبقا م ٣٧ق ١٩٤٦/٧١ فتصح بالثلث للوارث بدون اجازة باقى الورثة .

وتصح بما زاد على الثلث ولكن لا تنفذ تلك الزيادة إلا بإجازة الورثة بعد وفاة الموصى (طبقا م ٣٧ ق١٩٤٦/٧١) لقوله عليه السلام (لا وصيه لوارث إلا أن يجيزها الورثه)

بنـــد ٤٩٠ ويلاحظ أن المستحقين للوصية الواجبة من الورثة هم :

(أ) **من أصحاب الفروض** بنت الابن فى حالة عدم ميراثها .

(ب) **من العصبات** : ابن الابن فى حالة وفاة والده فى حياة جدة المورث.

(ج) **من ذوى الرحم** : بنت البنت وابن البنت .

بنـــد ٤٩١ س هل تجوز الوصية للحمل المستكن (الجنين فى بطن أمه) ؟

ج/نعم تجوز وتصح طبقا م ٣٥ ق ١٩٤٦/٧١ الخاص بالوصية فى الأحوال الآتية :

١ ـ اذا أقر الموصى بوجود الحمل وقت الوصية وولد حيا لمده ٣٦٥ يوم فأقل من وقت الوصية .

٢ ـ اذا لم يقر الموصى بوجود الحمل وولدا حيا لـ٢٧٠ يوم على الأكثر من وقت الوصية ما لم تكن الحامل وقت الوصية معتدة لوفاة أو فرقة بائنه فتصح الوصية اذا ولد حيا (٣٦٥ يوم فأقل من وقت الموت أو الفرقة البائنة ـ واذا كانت الوصية لحمل معين اشترط لصحة الوصية بالاضافة لما سبق (نسبة من ذلك المعين) وتوقف للجنين (غله الموصى به) لحين انفصاله وولادته حيا .

ذلك أن الوصية فى تلك الحاله تصرف بالارادة المنفردة بعكس الهبة فهى (عقد) يلزمة لقيامة وصحته (قبول) الموهوب له للهبة ، وبعكس الوقف التى هو تصرف بالارادة المنفردة (كالوصية) فالقبول ليس ركن فيه باستثناء حالة واحدة هى اذا كان الموقوف عليه (جهة) لها من يمثلها قانوناً فيشترط صدور القبول منه طبقا م ٩ ق ١٩٦٩/٤٨.

س : هل تجوز الوصية بالمنفعة من مشترى حق الانتفاع ؟

ج / لايجوز (لانتهاء حق المنفعة بموت صاحب حق الانتفاع (م٩٩٣مدنى) ولا يجوز له الايصاء بنقل حقه لغيره .

أما بالنسبة لمالك العين (ملكيه تامة رقبة ومنفعة) :

فتجوز الوصية بالمنفعة طبقا لنص م ٢/٩٨٥ مدنى فهى وصية انشاء وليس نقل للحق (فنى ١٩٩٢/١٤) .

بنـــد ٤٩٣ هل تجوز الوصية بالمنفعة لمعين مؤبدة أو لمدة حياته أو مطلقة ؟

ج / تجوز للموصى له مدة حياته بشرط أن ينشأ استحقاقه للمنفعه فى مدى ٣٣سنه من وقت وفاة الموصى .

بنـــد ٤٩٤ : أحوال سقوط الوصية بالمنفعة :

١ ـ بوفاة الموصى له قبل استيفاء المنفعة الموصى بها كلها أو بعضها .

٢ ـ بشراء الموصى له العين التى أوصى له بمنفعتها .

٣ ـ اسقاط الموصى له حق فيها لورثه الموصى بعوض أو بغير عوض.

٤ ـ أستحقاق العين .

بنــــد ٤٩٥ : هل يجوز تسجيل وصية المرتـد ؟

ج/ فتوى مجلس الدولة رقم ٨٠٤بتاريخ ١٩٦٢/١٢/٢ وصية المرتد (باطلة) لا يجوز تسجيلها طبقاً لارجح الأقوال فى المذهب الحنفى ولم يتعرض قـانون الوصـية رقم ١٩٤٦/٧١ لتلك الحالة فيرجع فى ذلك لأرجح الأقوال فى المذهب الحنفى (طبقا م٢٨٠لائحة ترتيب المحاكم الشرعية مرسوم بقانون ١٩٣١/٧٨) .

فما ملكة قبل ردته لورثته المسلمين وما ملكه بعد ردته بعد (فيئة) تؤول لبيت المال (الخزانه العامة أو بنك ناصر الإجتماعى) وعلى العكس من ذلك يرى الصاحبان (صحتها) ولو مات على ردته قياسا على : وصية غير المرتد فتصح للمسلم وغير المسلم .

بنــــد ٤٨٦ ما أثر الوصية غير المسجلة ؟

ج/ م ٣٧ق ٤٦/٧١ الخاص بالوصـية ترتب بمجرد وفاة الموصى (إلتزام شخصى) فى ذمة الورثة بإعتبارهم ممثلين للتركة (بتسليم) العقار الموصى به ، وعدم تعرض الورثة للموصى له فيه . ولا يجوز لهم إدعاء ملكيته (طعن٤١٩/٤٢ق جلسة ١٩٨٣/٢/٢٧)

بنــــد ٤٩٧ هل تصح وصية القاصر البالغ سن ١٨ سنه ؟ وكذا المحجور عليه لسفة أو غفله ؟

لأن الوصية من التبرعات فيشترط فى الموصى (أهليه التبرع) إلا أن م ٥ق ١٩٤٦/٧١ تجيز وصية من بلغ سن ١٨ ميلادية بشرط إذن محكمة الأحوال الشخصية وبالنسبة للمحجور عليه (لسفة أو غفلة) جائزه كذلك طبقا للمواد ١٥، ١٦ ق ٤٦/٧١ الخاص بالوصية وم ١/١١٦ مدنى وم ٦٧ ق ٥٢/١١٩ الخاص بالولاية على المال ، ولو أوصى بكل ما له بشرط إذن محكمة الأحوال الشخصية (م١٥٧تعليمات توثيق ١٩٩٣) (وإنظر بند ٥٦ فقرة ١٢ من هذا الكتاب) .

الوصيـــة الواجبـــة

م٧٦ق ١٩٤٦/٧١ (والمواد ٩١٥ - ٩١٧ مدنى)

(فى ٦٠/٧) (م ١٤٥ ، ١٤٨ تعليمات شهر ٩٣)

بنـــد ٤٩٨ المنوطة بهم قاصر فقط على أحفاد الميت (ابن الابن) وهى واجبة بحكم القانون دون توقف على قبول الموصى له للوصية بعكس الحال فى الوصية الاختيارية .

بنـــد ٤٩٩ شروطها :-

١ - أن تكون صادرة لابن ابن مات أبيه فى حياة جده .

٢ - أن تكون بقدر نصيب الأب المتوفى .

٣ - عدم ايصاء الميت لفرع ولده الذى مات فى حياته .

٤ - أن تكون فى حدود ثلث التركه .

٥ - أن يكون الفرع الحفيد غير وارث .

٦ - الا يكون الميت قد أعطاه بغير عوض من طريق تصرف آخر قدر ما يجب له وأن كأن ما أعطاه اقل منه وجبت له وصية بقدر ما يكمله مع مراعاة عدم زيادة نصيب الحفيد عن مقدار نصيب والده لو كان حيا .

٧ - تقسم الوصية(قسمة ميراث).

٨ - على أبناء الإبن المتوفى حال حياة المورث (الحفيد) .

٩ - تكون الوصية لاهل الطبقة الأولى من اولاد البنات ، ولاولاد الابناء من اولاد الظهور وإن نزلوا على أن يحجب كل أصل فرعة دون فرع غيره (م١٤٥ تعليمات شهر ٩٣) وفى حالة تعيين نصيب الورثة ومستحقى الوصية الواجبة (بحكم قضائى) أو اتفاق جميع الورثة - يضمن مشروع المحرر اقرار من جميع الورثة ومستحقى الوصية الواجبة بتحملهم مسئولية تصرفهم الوارد بالمحرر مع مراعاة انه اذا كان القدر المراد التصرف فيه يزيد عن نصيب الوارث فيجب ادخال (كل أو بعض) من لم يتصرف فى نصيبة من الورثة (بائعا للقدر الزائد) . (م١٤٦، ١٥٩/٥ تعليمات شهر ٩٣) .

---

(١) الوسيط فى شرح القانون المدنى للسنهورى الجزء ٩ .

أما اذا لم توضح المحكمة نصيب مستحقى الوصية الواجبة باعلام الوراثة :
يفترض حياة المتوفى حال حياة ابيه ويقدر نصيبه فى التركة باعتباره وارث (ثم يستبعد) ذلك النصيب اذا كان فى حدود ثلث التركة ، فاذا زاد عن الـ $\frac{١}{٣}$ يستبعد الـ $\frac{١}{٣}$ فقط ويقسم الباقى على الورثة الأحياء ويعتمد توزيع الانصبة من رئيس المأمورية (م ١٤٧ تعليمات شهر ٩٣) (فنى ٧/٦٠) .

ويلزم عند مراجعة أحكام صحة التعاقد الصادرة من المورث ان اعلام الوراثة الخاص به اذا تضمن وجود اصحاب وصية واجبة . التأكد من اختصامهم فى دعوى صحة التعاقد الصادر فيها الحكم المراد شهرة (أُسوة بالورثه) .

فاذا تبين عدم اختصامهم فيلزم :-

(١) اما تقديم اقرار مصدق عليه ممن لم يمثل بالدعوى بقبوله الحكم ونقل الملكية من المورث للمحكوم لصالحة .

(٢) أو استصدار حكم جديد بصحة التعاقد ضده .

ويلاحظ أن الوصية الواجبة (مقدمة) على سائر الوصايا ومنها (الوصية الاختيارية) طبقا م ٧٨ ق ١٩٤٦/٧١ الخاص بالوصية ، والوصية الواجبة تطبق بأثر فورى اعتباراً من ١٩٤٦/٨/١ وهو تاريخ العمل بقانون الوصية رقم ١٩٤٦/٧١ ويلزم شهرها اعتبارا من ١٩٤٧/١/١ وهو تاريخ العمل بقانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١٩٤٦/١١٤ .

والعبرة بوفاة المورث الاصلى (الجد أو الجدة) وليس بالفرع الذى توفى حال حياة المورث الأصلى .

وهى (واجبة بحكم القانون) دون توقف على (قبول) (الموصى له) لها بعكس (الوصية الاختياريه) ويأخذ الحفيد نصيب والده المتوفى حال حياته بشرط ألايزيد عن $\frac{١}{٣}$ التركة والا كان متوقفا على اجازة باقى الورثة فاذا لم يجيزوه بطل ورد ما زاد الى التركة ليعاد تقسيم الثلثان على جميع الورثه بما فيهم اصحاب الوصية الواجبة .

بنــد ٥٠٠ كيفية حل الوصية الواجبـــة ؟

١ ـ يفترض حياة المتوفى بشرط ألا يزيد نصيبة على $\frac{١}{٣}$ مجموع التركة وتوزع التركة على فرض وجوده حياً .

٢ ـ يطرح نصيبة من مجموه التركة والباقى يقسم على الموجودين احياء ويعاد

توزيع التركة من جديد مع استبعاد المتوفى من ذلك التوزيع الجديد (ويلاحظ أن هذا البند يطبق فى حالة عدم اقتصار التركة على الاولاد فقط (ذكور واناث) ودخول أصحاب الفروض معهم وهى بذلك تنقضى من انصبة اصحاب الفروض اذا وجد وا أما فى حالة أقتصارها على الفروع الوارث فقط دون اصحاب الفروض لا تحدث النقض فى انصبتهم وانما يحدث ذلك النقص فى الانصبة حال وجود اصحاب الفروض معهم .

مســـــألة :

توفى عن زوجة وابن وبنتين وابناء ابن متوفى (ذكور)

ج / فى تركة المتوفى وصية واجبة .

ويكون لأبناء الابن المتوفى قبل والدة وصية بمقدار ما كان يستحقه الابن لو كان والده على قيد الحياة بشرط الا تزيد عن $\frac{١}{٣}$ التركة .

فتقسم التركة ٤٨ جزء منها ١٤ جزء وصية واجبة لابناء الابن يقسم بينهم بالتساوى والباقى ٣٤ جزء هو الميراث للزوجة $\frac{١}{٨}$ فرضا لوجود الفرع الوارث والباقى للابن والبنتين تعصيبا للذكر ضعف نصيب الأنثى .

بنـــــد ٥٠١ ما يشترط فى الموصى :

(١) أن يكون اهلا للتبرع فان كان قاصرا بالغ سن ١٨ سنه أو محجور عليه لسفه أو عقلة لزم (اذن المحكمة) .

بنـــــد ٥٠٢ ما يشترط فى الموصى له :

أن يكون معلوماً وموجودا .

بنـــــد ٥٠٣ ما يشترط فى الموصى به :

(١) أن يكون مما يجرى فيه الارث .

(٢) أن يكون متقوما .

(٣) أن يكون موجودا وقت الوصية اذا كان معين بالذات .

بنـــد ٥٠٤ شروط صحة الوصية :

١ ـ ألا تكون فى معصية .

٢ ـ ألا يكون الباعث عليها منافيا لقصد المشرع (م٣ ق ١٩٤٦/٧١) .

٣ ـ أن يكون الموصى له معلوم وموجود .

ويلاحظ أن الوصية تصح مع إختلاف الدين والمله ، وتصح مع إختلاف الدارين بشرط (المعاملة بالمثل) (م ٩ ق ١٩٤٦/٧١) (م ١٥٩ تعليمات توثيق ٩٣) كما تنفذ وصية الموصى الذى ليس عليه دين لأحد وليس له ورثه ولو كانت(بكل ماله)بدون إجازه أو موافقه بيت المال (بنك ناصر الإجتماعى) (م ٣٧ق ٤٦/٧١) .

بنـــد ٥٠٥ لزوم الوصية : بأمرين (م ٢٠ق ٤٦/٧١) هي

١ ـ وفاة الموصى .

٢ ـ قبول الموصى له الوصية .

فإذا كان الموصى له جنينا أو قاصرا أو محجور عليه لسفه ردها لوليه أو الوصى أو القيم بعد إذن نيابة الأحوال الشخصية فإذا كان لجهة إعتبارية يكون القبول لمن يمثله قانوناً ، فإن لم يوجد من يمثلها لزمت الوصية بدون توقف على القبول .

بنـــد ٥٠٦ رد الوصية (م ٢٣ - ٢٤ ق ٤٦/٧١)

إذا قبل الموصى له بعض الوصية ورد بعضها الآخر لزمت فيما قبل وبطلت فيما رد ، فإذا تعدد الموصى له وقبلها البعض وردها الباقون لزمت لمن قبلوا وبطلت لمن ردوا (م ٢٣ق ٤٦/٧١) .

ولا تبطل بردها(قبل موت الموصى)فإذا رد الموصى له الوصية كلها أو بعضها بعد الموت وقبل القبول بطلت فيما رد واذا ردها كلها أو بعضها(بعد الموت والقبول)وقبل منه ذلك أحد الورثه (إنفسخت الوصية) وإن لم يقبل منه ذلك أحد منهم (بطل رده) (م ٢٤ق ٤٦/٧١) .

واذا مات الموصى له قبل قبول الوصية وردها قام ورثته مقامة فى ذلك (م٢١ق٤٦/٧١) .

بنـــد ٥٠٧ ما يعد وصية فى حكم القانون المدنى المصرى :

١ ـ أى تصرف تصدر من شخص فى (أ) مرض الموت .

(ب) ومقصود به التبرع (م ٩١٦ مدنى) .

٢ ـ أى تصرف يصدر من شخص :

(أ) لأحد ورثته .

(ب) احتفاظة بحق المنفعة مدى حياته (م ٩١٧ مدنى) .

٣ ـ بيع (أ) المريض مرض موت عقار لشخص (وارث أو غير وارث) (ب) بثمن يقل عن (قيمة المبيع وقت الموت) فاذا كان الفرق بين الثمن وقيمة المبيع لا تزيد عن $\frac{1}{3}$ التركة سرى هذا البيع فى حق الورثه أما اذا كانت تزيد عن الـ $\frac{1}{3}$ فلا تسرى الزيادة الا (باقرار الورثه) أو برد المشترى ما يفى بتكملة (الثلثين) (م٤٧٧مدنى) .

ويلاحظ : أن (الغير) الذى يكسب حق عينى :

(أ) بعوض (أى بالشراء مثلا) .

(ب) وبحسن نية ، (لا يخضع) لحكم نص م ٤٧٧ مدنى طبقا لنص ٤٧٨ مدنى .

بنـد ٥٠٨ س هل يجوز الرجوع فى الوصية :

ج / نعم مادام أن الموصى حيا حتى ولو (قبلها الموصى له) لأنها تصرف بالارادة المنفردة ـ وهى عقد غير لازم وركنه الوحيد الإيجاب أما القبول فهو (لثبوت الملكيه ولزومها) بعد (وفاة الموصى) ولأنها تبرع والرجوع عنها ممكن قبل حصول وان تملكها طبقا(م ١٨ ق ٧١/١٩٤٦) كما أنها تمليك مضاف لما بعد وفاة الموصى يحق له الرجوع فيه ما دام حياً ، فليس للموصى له حق مكتسب أو مركز قانونى مقرر فى الموصى به قبل وفاة الموصى مصرا على وصيته ، ويلاحظ أن (القبول) ليس شرطاً لإنشاء التصرف ذلك أن الوصية (موقوفه) بعد وفاة الموصى على (قبول الموصى له) لكى تكون (لازمة)وللوارث إذا تضرر من بقاء الوصية (معلقة) مطالبة الموصى له بالرد خلال ٣٠ يوم من أعلانه (بالقبول أو الرد) فاذا لم يجب (كتابة) ولم يكن عذره مقبولا تعد الوصية (باطلة) طبقا(م٢٢ق ٧١/١٩٤٦ الخاص بالوصية) .

ويلاحظ أن حجود الوصية (أى انكارها) لا يعد رجوعا عنها طبقا م ١٩ ق١٩٤٦/٧١ الخاص بالوصية. ويعد رجوع فى الوصية تصرف الموصى فيما أوصى به للغير بتصرف قانونى ناقل للملكية (م١٨/٣ق١٩٤٦/٧١) .

وقد جعلها القانون (لازمة) فى أحوال اذا كانت لموصى له رشيد بعد وفاة الموصى. فاذا كان الموصى له جنينا أو قاصرا أو محجور عليه لسفة أو غفلة يكون القبول (ممن له الولاية على مالة) بعد (اذن نيابة الأحوال الشخصية) واذا كان الموصى له هيئة أو مؤسسة يكون القبول (ممن يمثلها قانونا) فاذا لم يكن لها من يمثلها لزمت دون توقف على (قبول) طبقا م ٢٠ق ١٩٤٦/٧١ الخاص بالوصية .

أحكام النقض فى الرجوع فى الوصية :

١ - تصرف الموصى فيما أوصى به من مال حال حياته يعد رجوع فى الوصية فلا تنفذ إلا فيما تبقى مما أوصى به من مال (طعن مدنى جلسة ١٩٧٦/٥/٢٧) .

بند ٥٠٨ مكرر ما لا يعد رجوع فى الموصية ؟

(١) حجدها (انكارها) من جانب الموصى (م ١٩ق ١٩٤٦/١٧) .

(٢) ازالة بناء العين الموصى بها .

(٣) الفعل الذى يزيل اسم الموصى به أو يغير معظم صفاته والفعل الموجب لزيادة لا يمكن تسليمه الابها .

بند ٥٠٩ الرسوم على الوصية

أولا بالنسبة للرسوم النسبية :

أصحاب الوصية الواجبة يلحقون بالوراثة (طبقا م ٣٣ ق ١٩٦٤/٧٠) الخاص برسوم الشهر والمنشورات الماليان ١٩٨٦/٦ ، ١٩٨٨/٣٠ (فتعفى) من (الرسم النسبى) اما وصية الموصى فيستحق عنها رسم نسبى بحسب قيمة العقار وقت شهر الوصية .

ثانياً : بالنسبة لضريبة التصرفات العقارية (٢,٥ ٪)

طبقاً لفتوى مصلحـــة الضرائب ـ وكتاب الادارة العامة للتفتيش المالى الى مكتب اسكندرية للشهر برقم ١٤٣٠٣ بتاريخ ١٩٩٣/٧/١٣ (تخضع) تصـــرفات الموصـــى له بموجب وصية واجبة (للضريبـــة على التصرفـات العقـــارية) المنصوص عليها بمادة ٢٢ق١٨٧ /١٩٩٣ الخاص بالضريبة الموحدة استثناء من حكم مادة ٩٠ منه وكذا (الموصى له بالمنفعة) اعمالا لنص م ٥٨ق ١٩٤٦/٧١ الخاص بالوصية .

بنــــــد ٥١٠ وبالنسبة لايداع وسحب الوصية المظروفة (فنى ١٩٩٥/٧)

بالنسبة للايداع نظر لكونها توضع داخل مظروف مغلق فإن اجراءاته تحول دون الاطلاع على ما به وبالنسبة لسحبها فمن حق الموصى سحبها ما دام حيا ولا يوجد سند من القانون يقضى بفضها لمعرفة ما يحتوية فى الحالتين فلا يستحق عنها رسم نسبى لتعذر تقدير الرسم ولعدم قيام مصلحة بأداء خدمة تستحق عنها رسوم .

بنــــد٥١١ وبالنسبة لفتح الوصية [1] بعد وفاة الموصى ؟

يستحق الرسم عقب توثيق محضر الفتح مباشرة ويطالب صاحب الشأن بها فوراً بمجرد الفتح ولا تسلم صوره من محضر الفتح الا بعد تمام السداد الفعلى (ويراجع المنشور المالى ١٩٦٩/٧) (فنى ١٩٩٥/٧) .

بنــــد ٥١٢ وعن الملتزم بسداد نسبى فتح الموصية :

افتت مصلحة الشهر العقارى بالمنشور المالى ٧٣/٨ بأن مدلول عبارة أصحاب الشأن الوارده بالمنشور المالى ٦٩/٧ تنصـرف الى كل من آلت اليه عين من أعيان الوصية .

وبناء على ذلك يعد الملزم بالرسوم النسبية (الموصى له) فى حالة قبوله الوصية (وورثة الموصى) فى حالة رفض الموصى له الوصيه أوردها من ذوى الشأن .

---

(١) ويراعى عند فتح الوصية وكان من ضمن مشتملاتها شهادة استثمار البنك الأهلى وكانت غير محدد قيمتها يطالب طالب فتح الوصية بخطاب من البنك المودع لديه بقيمتها لتقدير الرسم النسبى وقدره ١ ٪ ويلاحظ أن البنك لا يعطى هذا الخطاب الا بتقديم طالب فتح الوصية(للشهادات المودع لديه)وتوقيع (جميع)ورثه الموصى على الطلب بالموافقة أو بتوكيل رسمى عنهم يبيح(الأقرار) .

فاذا لم يوجد ورثه ورفض الموصى له قبول الوصية اقتضى الرسم من اموال المورث التى لا تصبح تركة الا بعد سداد ما عليها من التزامات .

وأورد المنشور الفنى ١٢ /١٩٨٥ بأنه عند توثيق ايداع وصيه (بجزء شائع فى التركة أو بالتركة كلها) ولم تحدد قيمة الشئ الموصى به يلزم أخذ اقرار من صاحب الشأن بمقدار هذه القيمة وتحصيل رسم نسبى على القيمة وقت التوثيق وفقا الجدول حرف ب قانون ١٩٦٤/٧٠ الخاص برسوم الشهر وتعديلاته

فإذا كان الموصى به (شهادات استثمار) غير محدده القيمة يلزم تقديم (خطاب من البنك بالقيمة) ولا يعطى البنك هذه الشهادة الا (باحضار شهادات أستثمار) وتوقيع (جميع) الورثة أمامه بالموافقة .

بنـــد ٥١٣ : صيغة عقد وصية رسمى

حضـــر

السيد / .... ديانه............... جنسية ....

مهنه...............محل الأقامة...............

أقر الحاضر بأهليته للتصرف وطلب إثبات الوصية الآتيه :

البنـــــــد الأول

يمتلك الموصى العقار المبين الحدود والمعالم بالجدول الموضح بعد

البنـــــــد الثـــانـــى

أوصى الحاضر بثلث العقار (ويجوز الإيصاء بالعقار جميعه ولا تنفذ الزيادة الا بأجازة الورثه بعد وفاة الموصى كما يجوز الإيصاء بأقل من الثلث) المبين بالجدول السابق إلى

البنـــــــد الثـــالث

آلت ملكية العقار الموصى به إلى الموصى بطريق بموجب

البنـــــــد الـــرابـــع

العقار الموصى به وارد فى تكليف حسب الشهادة المستخرجة من

برقم فى عن المدة من إلى المدة من .

البنـــــــد الخـــامس

العقار الموصى به خال من كافة الرهون والامتيازات والإختصاصات وسائر الحقوق العينيه وغيرها من القيود .

البنـــــــد الســادس

تؤول ملكية العقار الموصى به ، رقبة ومنفعة ، الى الموصى له من تاريخ وفاة الموصى وعليه تسلمه بالحالة التى يكون عليها وقتئذ ودون أن يحق له الطعن فى هذه الوصية بأى حال من الأحوال .

---

(١) هامش ملحوظة : يجوز أن تكون الوصية باشهار رسمى أو بعقد عرفى مصدق عليه على توقيع الموصى .

البنـــــــد الســـابع

تقدر قيمة الموصى به بمبلغ ١٠٠٠ (جنيها مليما)

البنـــــــد الثـــامن

إذا كانت الوصية مثقلة بالتزام الموصى له ينص على الآتي :

يلتزم الموصى له (تذكر الإلتزامات المثقلة بها الوصية) وعليه تنفيذها في ظرف من تسلمة العقار الموصى به ، وفي حالة مخالفته هذه الإلتزامات المذكورة آنفا لورثة الموصى طلب إبطالها .

كما يجوز النص على أن تنفذ الإلتزامات لمدة معينه

البنـــــــد التـــاسـع

قرر الحاضر إنه قد أوصى بتعيين .... منفذا للوصية ويكون له ما لمصفى الشركة من إختصاصات وحقوق والتزامات .

وبما ذكر تحرر هذا العقد وبعد تلاوته على الحاضر وقعه معنا .

الموصى الموثق

عقـد رسمـى برجـوع فى وصيـة

إنه فى يوم . الموافق الساعه

بمكتب
______ توثيق
بفرع

أمامنا نحن الموثق ______ مكتب / فـرع المذكور

وبحضور كل من :

١ ـ .... المقيم .... بطاقة شخصية رقم ....

٢ ـ .... المقيم .... بطاقة شخصية رقم ....

وهما الشاهدان الحائزتن لجميع الصفات المطلوبة قانونا بإعتبارهما شاهدى عقد ومعرفه .

حضـــــر

السيـد / .... ويعمل .... مصـرى

مسلم ومقيم ....

وأقر بأهليته للتصرف وطلب منها إثبات الآتى :

قرر الحاضر بأنه رجع فى الوصية السابق صدورها منه بتاريخ

أمام............. والتى شهرت تحت رقم .... بتاريخ بمكتب الشهر العقارى بـ .... وبذلك أصبحت الوصية المذكورة ملغاه إلغاء تاما وقد صرح للسيد أمين مكتب الشهر العقارى الواقعة العقارات محل الوصية والموضحة بعد فى دائرة إختصاصة بإجراء التأشير الهامشى بالرجوع المذكور على هامش عقد الوصية المشهر وإعطائى شهادة بذلك .

بيان العقارات (تنتقل تفصيلا من اقع عقد الوصية) .

وبما ذكر تحرر هذا العقد وصودق عليه منا بعد تلاوته على الحاضرين بمعرفتنا بصوت واضح مسموع توقع عليه منهم ومنا نحن الموثق .

بنـــــد ٥١٤ : أحكام النقض فى الوصية :

سريان قانون الوصية :

١ ـ متى كان الثابت أن الموصى توفى سنه ١٩٤٤ فأن الوصية لا يحكمها ق الوصية رقم ١٩٤٦/٧١ وانما يحكمها ارجح الآراء فى مذهب ابو حنيفه على ما تقضى به المادتين ٥٥ مدنى قديم ، ٢٨٠ من لائحة ترتيب المحاكم الشرعية .

(طعن ٣٢/٧١ق جلسة ١٩٦٧/١١/٣٠)

٢ ـ تخضع الوصية للقانون السارى وقت (وفاة الموصى) وليس من وقت صدور الوصية منه فيسرى ق الوصية رقم ١٩٤٦/٧١ على كل وصية صدرت من موصى توفى (بعد العمل باحكام ق الوصية رقم ١٩٤٦/٧١ ولو كان تاريخ صدورها (سابقا عليه) فتصح وتنفذ فى (ثلث التركة) من غير أجازة الورثة تطبيقا لنص م ٣٧ ق ١٩٤٦/٧١ الخاص بأحكام الوصية) (طعن ١٦٧ /٢٩ ق جلسة ١٩٦٤/٥/١٤)

(طعن ٣٥/٩٨ ق جلسة ١٩٦٩/٣/٢٠)

٣ ـ يشترط لاعتبار العقد ساتر لوصية (أ) ثبوت اتجاه المتصرف الى التبرع.

(ب) اضافة التمليك الى مابعد موته (طعن ٥٠/٣٠٠ق جلسة ١٩٨٥/٤/١٠) .

٤ ـ عجز المتصرف اليه عن دفع الثمن المسمى فى عقد البيع لا ينهض بذاته دليلا على أن العقد يخفى (وصية) اذا لا يتعارض ذلك مع تنجيز التصرف واعتبارو صحيحاً سواء كان العقد فى حقيقة بيعاً أو هبه مستتره فى عقد بيع استوفى شكله القانونى (طعن ٣٠٠/ ٥٠ ق جلسة ١٩٨٥/٤/١٠) .

٥ – مرض الموت ماهيته المرض الشديد الذى يجتمع فيه تحقق العجز وغلبة الهلاك والاتصال بالموت (طعن ٤٧/١٠١١ق جلسة ١٩٨٣/١٢/٢٧) .

٦ ـ اجازة الوصية من الورثة بشرط بقاء سندها لدى امين وعدم تسليمها للموصى له الا برضائهم يجعلها (باطلة) لاقترانها بما يبطل مفعولها وهو عدم تمكين الموصى له من الانتفاع بها الا بمشيئتهم (طعن ١٠/٢٤ ق جلسة ١٩٤٠/١٠/١٧ .

٧ ـ الاتفاق بين زوجين على الوصية لكليهما بعد وفاته بقصد حرمان ورثه كل منهما(باطل)وتكييف تصرفهما انه(يتبادل منفعة معلق على الخطر والضرر)لذا فهو (باطل)لوجود ورثه فهو أشبه(بولاء الموالاة أو الرقي)المحرمه شرعاً (طعن ٢/٤ ق جلسة ١٤/٦/١٩٣٤) .

٨ ـ تكييف العقد بأنه (بيع منجز) لا يمنع ذلك احتواءه على شرط احتفاظ البائع بالانتفاع بالعين المبيعة مده حياته وشرط منع المتصرف من التصرف متى ثبت أن الثمن المسمى بالعقد قد دفع بأكمله مما يتنافى مع معنى الوصية وهى من التبرعات .

(طعن ٤٨٧/٣٤ ق جلسة ١٤/١١/١٩٦٨)

٩ ـ تصرف المورث فى (حق الرقبه) (لغير وارث) مع (أحتفاظه بحق المنفعة مدى حياته) ليس معناه اعتبار العقد وصيه وليس فيه تعارض مع (تنجيز التصرف) تمسك الطاعن بأن عقد البيع يستر وصية هو طعن بالصورية النسبية بطريق التستر يقع عبء اثباتها على الطاعن ان عجز أخذ بظاهرة نصوص العقد الذى يعد حجة عليه .

(طعن جلسة ٢٦/٦/١٩٧٥)

ويجوز للمتصرف اليه اثبات عكس القرينه بأن المبيع أو الهبة سجل وأن احتفاظ المورث بالحيازة يرجع لكون المشترى أو الموهوب له (قاصر) .

١٠ ـ اذا تصرف الموصى حال حياته فى بعض ما أوصى به كان ذلك رجوعا عن بعض الوصية فلا تنفذ الا فيما تبقى مما أوصى به من مال (طعن٥٢٠/٤٢ ق جلسة ٢٧/٥/١٩٧٦)

١١ ـ التصرفات (المنجزة) الصادره من المورث حال حياته وفى صحته لأحد ورثته تكون (صحيحه) ولو كان المقصود بها حرمان بعض ورثته من الميراث لأ التوريث يقوم على ما يخلفه المورث وقت وفاته ، أما ما يخرجة من مالة حال حياته فلا حق للورثه فيه ، فتمسك الورثة بأن عقد البيع يستر وصية هو (طعن بالصورية النسبية بطريق التستر) يقع عليهم عبء اثباته فأن عجزوا اخذ بظاهر النص حتى ولو أثبتوا أن المتصرف اليه (المشترى) لم يكن يملك وقت التصرف ثمن العقار (طعن ٣٨/٣٦ ق جلسة ٣١/٣/١٩٧٠) (طعن جلسة ٢٥/٥/١٩٦٧)

١٢ ـ صحة الوصية بقسمة اعباء التركة على ورثة الموصى بتعيين كل وارث ما يزيد عن استحقاقه أعتباره (وصية) (م ٩٠٨ مدنى) (طعن ١٧٥٦/٥٢ق جلسة ١٩٨٦/٢/٢٣) .

١٣ ـ الوصية تصح للوارث ولغيره فى حدود ثلث التركة بغير أجازة الورثه ولا تنفذ فيما يزيد عن الثلث الا باجازتهم بعد وفاة الموصى عملا بنص م ٣٧ق ١٩٤٦/٧١ الخاص بالوصية (طعن ٩٠٢/ ٤٠ ق جلسة ٢ /٣/ ١٩٨٣) . وهذا استثناء من مبدأ عام هو بطلان التعامل فى التركة المستقبلة .

١٤ ـ ما اوجبته م ٢ ق ٧١ /١٩٤٦ الخاص بالوصية من شكل خاص للوصية الواقعة بعد عام ١٩١١ شرط لسماع الدعوى بها عند الانكار وليس ركنا فيها ولاصله له بانعقادها (طعن ٣٥/ ٤٧ ق جلسة ١٩٨٧/٣/١٧) .

١٥ ـ من شأن الصورية المطلقة انها لو صحت أن يعتبر العقد لا وجود له فتحول دون الحكم بصحته ونفاذه (نقضى مدنى جلسة ٢/ ١٩٧٣/٤) .

١٦ ـ الصورية تعنى عدم قيام العقد اصلا فى نيه عاقدية ، أما التواطؤ فانه غير مانع من جدية التعاقد ومن قيام الشرعية فى أحداث آثارة القانونية (طعن ١٣٠٥/ ٥٠ق جلسة ١٩٨٤/٥/٨) ،(طعن ٨٦٥/٥٢ ق جلسة ١٩٨٦/٤/٣٠) .

١٧ ـ معيار اعتبار مرض بأنه (مرض موت) هو أن يعجز غير العاجز من قبل ، عن القيام بمصالحة الحقيقية خارج البيت فتجتمع فيه تحقق العجز وغلبه الهلاك واتصال الموت (طعن ١٥/ ٤٠ أحوال شخصية جلسة ١٩٧٦/١/٧) .

١٨ ـ البيع الصادر فى مرض الموت لأجنبى وكان (هبة مستترة) (أى تبرع محض) يعد (وصية) لا تنفذ الا فى حدود (ثلث تركة البائع) (طعن ٣/٧٧ث جلسة ١٩٣٤/٤/٢١) .

١٩ – الوصية تنعقد بإرادة الموصى المنفردة ولا تنتج أثرها إلا بوفاته ، أما قبول الموصى لها فيكون بعد الوفاة تثبت لحق الموصى له فى الشىء الموصى به وليس قبولا لا يجاب من الموصى أثر ذلك عدم لزوم تمثيل الموصى له فى سند انشاء الوصيه .

(الطعنان ٦٣٤ ، ٦٣٧ / ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/٧/٦) .

ب ـ تصرف قانونى بالإرادة المنفردة :ـ

٢ ـ الـوقـف

١ ـ مشروعيته :ـ

القرآن

١ ـ ﴿ وافعلوا الخير لعلكم تفلحون ﴾ (سوره الحج آية ٧٧) ﴿ لن تنالوا البر حتى تنفقوا مما تحبون ﴾ (آل عمران ٩٢).

٢ ـ ﴿ الا أن تفعلوا إلى أوليائكم معروفا ﴾ (سورة الأحزاب أيه ٦) ﴿يأيها الذين آمنوا انفقوا من طيبات ما كسبتم ومما اخرجنا لكم من الأرض﴾

(البقره٢٦٧)

مما سبق يتبين أن الوقف(مندوب إليه ومرغب فيه)لأنه من وجوه انفاق المال فى وجوده (الخير والبر) •

السنة :

١ ـ (إذا مات ابن آدم انقطع عمله إلا من ثلاث صدقه جارية ـ أو علم ينتفع به ـ أو ولد صالح يدعو له) .

٢ ـ (هواء المسجد مسجد) حديث شريف والمراد منه أن المسجد يجب أن يكون مخصص للعبادة فقط ليس إلا.وأن يكون خالص لله تعالى والعبادة فيه(أبدية). ومن الصدقة الجارية وقف البيوت والأراضى والمساجد .

٣ ـ قوله عليه السلام لسيدنا عمر بن الخطاب فى أرض أصابها واستشار الرسول بشأنها (أن شئت حبست أصلها وتصدقت بها) فتصدق بها عمر على الاتباع لا توهب ولا تورث .

ويلاحظ أن وقف المساجد (مؤبد) و (لازم) لا يجوز الرجوع فيه طبقا م ١/٥ ،٣/١١ ق ١٩٤٦/٤٨ بأحكام الوقف م ٥٠٢ / ح مدنى إعمالا لقوله تعالى (وأن المساجد لله فلا تدعوا مع الله أحدا)(سوره الجن اية ١٨) فيجب فيه أبديه العبادة والخلوص لله تعالى .

ويلاحظ أن تصرفات المساجد تنقسم الى أنواع ثلاثه :

(أ) إذا تعلق به حق للعبد كأن جعله أسفل المنزل وأعلاه هنا لا يعد خالصا للعبادة فيجوز التصرف والحجز عليه .

(ب) إذا قامت بتشيده الدولة أو أحدى الهيئات الهامة فيعد مال عام فلا يجوز التصرف فيه أو الحجز عليه .

(جـ) إذا كان وقفا فبأعتبار أنه شخصية معنوية وقاعدة (أبدية العبادة) فلا يجوز تملكة بالتقادم أو التصرف فيه أو الحجز عليه وتكون العين الموقوفه فيه (محبوسة عن التصرف) .

وقد ثار تساؤل حول تخرب أعيان الوقف - فهل يبقى على اصله من حبس العين عن التصرف ؟[1]

ذهب جمهور الفقهاء الى جواز استبدال الوقف اذا كان (غير مسجد) لأن للمسجد صفة (ابدية العبادة) بشرط أن يشترطة الواقف لنفسة أو لغيره أو لنفسه وغيره ويجوز الاستبدال في حالة عدم الاشتراط اذا صار الوقف عديم النفع أولا يفي بمؤنته أو كان في الاستبدال مصلحة بأن اعان خيرا منه (ريعا ومنفعه) .

وبناء عليه يجوز أستبدال المقبرة الموقوفه اذا خربت وصارت داخل الكتلة السكنية أو قامت ضروره اخرى تقتضى نقلها ودفنها وعدم رميها فى النفايات لقوله عليه السلام (كسر عظم الميت ككسره حيا) وقد أجاز الائمه نبش القبور ونقل العظام والتراب لمحل آخر فى حالة قيام غرض صحيح يبيح ذلك ويجوز تغيير الوقف بالبيع مع امكان الانتفاع به مادام أن هناك مبرر مشروع .

---

(١) من فتوى لفضيلة المرحوم الأمام الشيخ جاد الحق على جاد الحق أمام الجامع الازهر السابق (نشر له بجريده عقيدتى القاهريه بتاريخ ١٩٩٦/٣/١٩ .

الوقـــف [1]

ق ١٩٤٦/٤٨ ق ٢٩ ، ٥٥ لسنة ١٩٦٠ ق ١٩٥٢/١٨٠ ق ١٩٨٢/٤٣

(المواد ٢٣٩ - ٢٦٧ تعليمات شهر ٩٣)

بنـــد ٥١٥ تعريفة :

هو (المنع) أو حبس (العين) عن (التملك والتصرف) (والتصدق بمنفعهتها وريعها) لجهات البر (كالمستشفيات والمساجد) لقوله عليه السلام لسيدنا عمر بن الخطاب (ان شئت حبست أصلها وتصدقت بها وهذا هو (الوقف الخيرى) .

بنـــد ٥١٦ حكمة اللجوء اليه :

تقويه الروابط بين أفراد المجتمع والتعاون على البر والتقوى وتحقيق مبدأ (التكافل الأجتماعى) .

بنـــد ٥١٧ : سماته وخصائصة :

١ - لا تجوز فيه الشفعة (م ٢/٩٣٩ مدنى)

٢ - لا يجوز تملكة بالتقادم الطويل (بوضع اليد المدة الطويلة المكسبه للملكية) (م ٩٧٠ /٢ مدنى) (م ٢٥٥ تعليمات شهر ٩٣) .

٣ - لا يجوز على غير الخيرات والبر والا كان (منتهيا) (م ١، ٢ ق ١٩٥٢/٢٨٠ بالغاء نظام الوقف على غير الخيرات) (م٢٣٩ تعليمات شهر ٩٣) (م١٥٠ تعليمات توثيق ٩٣) .

وتختص مكاتب التوثيق بتوثيق (إشهادات الوقف الخيرى) وإشهاد الرجوع فيه .

٤ – الوقف الخيرى (معفى من الرسوم) طبقا م ٣٤ ق ١٩٦٤/٧٠ الخاص برسوم الشهر .

---

(١) الموجز فى الوصية والوقف د / يوسف قاسم إستاد الشريعة الإسلامية بحقوق القاهرة .

(٢) صدر حكم المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ١٢/١٨ قضائية دستورية ونشر بالجريدة الرسمية عدد ٢٢ تابع بتاريخ ١٩٩٣/٦/٥ ويقضى بعدم دستوريه م ٢٥ من القرار الجمهورى بالقانون رقم ١٩٦٢/٤٤ بتسليم الأعيان التى ندبرها وزارة الأوقاف إلى الهيئة العامة للأصلاح الزراعى والمجالس المحلية وذلك فيما تضمنته من أعتبار نصيب كل من لم يتقدم بطلبة إلى وزارة الأوقاف خلال الميعاد المنصوص عليه فيها (وقفا خيريا) وتم إذاعته بالمنشور الفنى ١٩٩٦/١) .

٥ـ أنه مؤقت بـ (ستون سنه) يصبح بعدها (حرا) بشرط تقديم طلب بمأمورية للشهر الواقع بدائرتها عقار التعامل (بشهر إنهاء الوقف) .

٦ـ يكون فى حدود الثلث إذا كان للواقف زوجة وأولاد أو والدين وإلا كان (باطلا)(طبقا م ١ ق ٢٩ / ١٩٦٠)(م٢٤١ تعليمات شهر ٩٣) وأما اذا لم يكن له من يورثه فإنه يجوز له أن يقف كل ماله (على الخيرات) وله حق الإشتراط لنفسه بالانتفاع بالريع كله أو بعضه مدى حيته (م ١ق ٢٩/١٩٦٠ الخاص ببعض أحكام الوقف).

٧ـ لا يجوز الرجوع فى (وقف المساجد) لأنه مؤبد (١) و(لازم) م (١/٥ ، ٣/١١) ق ٤٦/٤٨ الخاص بأحكام الوقف و(م٥٠٢ح مدنى) (وأن المساجد لله فلا تدعو مع الله أحد) (سوره الجن آيه ١٨) (المواد ٢٤٢ ، ٢٥٤ تعليمات شهر ٩٣) أما ماعداه بجوز له الرجوع فيه بأثر رجعى سواء كله أو بعضه ، كما يجوز له أن يغير فى مصادفه وشروطه ولو حرم نفسة من ذلك ولا يجوز الوقف على أكثر من (طبقتين) ويمتنع على مكاتب التوثيق توثيق الأشهادات الخاصة بذلك م (١١ق ٤٦/٤٨ الخاص بأحكام الوقف و (٣/٢٤٢ تعليمات شهر ٩٣) ويشترط فى الرجوع :

(أ) أن يكون صريح .

(ب) أن يصدر من الواقف نفسه فى حياته بشرط (توافر الأهليه فى المتصرف) .

(جـ) باشهاد رسمى موثق(م ١ ق ٤٦/٤٨) ألا يكون وقفا فى المساجد لأنه بوفاة الواقف يعتبر الوقف (لازما) فلا يجوز للوارث الرجوع أو التغيير فيه .

٨ـ بتمام شهر إنهاء الوقف عن (الأعيان الموقوفه) يجوز للمستحق التصرف فى نصيبة (شائع أو محدد مفرز) تحت مسئولية ويذهب القضاء المصرى إلى الوقف يكتسب (الشخصية المعنوية) من وقت إنشاؤة بموجب إشهاد رسمى أمام المحكمة (وحاليا أمام موثق الشهر العقارى) وله (ذمة مالية مستقلة عن ذمة المستحقين) (والناظر ممثل لذلك الشخص المعنوى) وليس ممثل للمستحقين .

---

(١) ويلاحظ أن (تصرفات الكنيسة) لا تخضع لقوانين الأوقاف ويجوز التصرف فيها ويشترط لذلك موافقة كل من البطريركية ومديرية الأمن التى يتبعها العقار .

٩ ـ إذا إقترن بشرط (غير صحيح) صح الوقف وبطل الشرط (م ٦ ق ٤٨/٤٦ بأحكام الوقف).

١٠ ـ وقف غير المسلم (صحيح) مالم يكن على جهة محرمة فى شريعته وفى الشريعة الإسلامية (م ٧ق ٤٨/٤٦ بأحكام الوقف) .

١١ ـ الوقف مرتب الطبقات :

(أ) إذا كان الوقف على الذرية (مرتب الطبقات) لا يحجب أصل فرع غيره ، ومن مات صرف ما إستحقه أو كان يستحقه إلى فرعه (م ٣٢ق ٤٨/١٩٤٦ بأحكام الوقف) .

(ب) إذا كان الوقف مرتب الطبقات ولم يوجد أحد فى طبقة منها صرف الريع الى الطبقة التى تليها إلى أن يوجد أحد من أهل تلك الطبقة فيعود الإستحقاق إليها (م٣٥ق٤٨/١٩٤٦ الخاص بأحكام (الوقف) .

شـــروط الـــواقـــف :ـ

١- بلوغ سن الرشد عاقلا رشيدا لأن الوقف من (التبرعات) .

٢- أن يكون مسلم أو كتابي .

٣- ألا يكون محجور عليه لدين مستغرق أمواله وألا يكون مريض مرض الموت .

إنشاء الوقف :ـ

الوقف لا يكون إلا علي الخيرات طبقا م (١ ق ١٨٠/٥٢) (م ١٥٠ تعليمات توثيق ٩٣) و (بإشهاد رسمى) أمام موثق الشهر العقارى طبقا(م١ق ٤٨ /٤٦ و م ٣ ق ٦٢٩ / ١٩٥٥)، (م١٥٠ تعليمات توثيق ٩٣) ولكى تطبق الشروط العشرة الواردة بالإشهاد يلزم تسجيلة (طبقا م ٩ ق ١١٤ / ١٩٤٦) .

صيغة الوقف وركنة الوحيد :ـ

يتم (بإيجاب) الواقف دون توقف على قبول طبقا م ٩ ق ٤٨ / ٤٦ بإستثناء حالة أن يكون الموقوف عليه جهه لها من يمثلها قانونا فيشترط للإستحقاق (القبول) فإن لم يقبل من يمثلها إنتقل الإستحقاق لمن يليها إن وجد فإن لم يوجد أخذ الوقف حكم (المنتهى) فالقبول ليس ركنا فى الوقف كما أنه ليس شرطا للإستحقاق .

ويشترط فى صيغة الوقف أن تكون (منجزة) فإذا كانت مضافة أو معلقة يشترط لصحتة (الموت) ويلزم أ ن تكون (مؤبدة).

صـرف ريع الـوقف :-

إذا نص الواقف علي الجهه التي يصرف لها (الريع) يلتزم بنصة ، فإذا لم يعين جهه الصرف فتصرف على المحتاج من أقاربه ثم إلى الجهه الأولى من جهات البر بشرط (إذن المحكمة) بذلك .

الولاية علي الوقف (أي النظر والحراسة والإدارة وصرف ريعة علي المستحقين :-

تكون (لوزارة الأوقاف) مالم يشترطها الواقف لنفسة طبقا للمواد ٢ /١، ٣ ق ٢٤٧ / ٥٣ معدل بالقانونين ٢٩٦ ٥٤٧ لسنة ١٩٥٤ وبالنسبة للواقف الكتابى : - تكون للواقف إذا إشترط ذلك لنفسة فإن لم يشترط يكون تعيين الواقف (بإذن المحكمة) (طعن ١/٤١ ق أحوال شخصية جلسة ١٩٧٥/١/١٥) وبصدور قانون ٢٩ / ١٩٦٠ :-

أصبح للواقف حق وقف (جميع) أمواله علي الخيرات وله شرط حق الإنتفاع بالريع كله أو بعضة لنفسه مدى حياتة ، فإن كان له وقت وفاته زوجة أو والدين أو أولاد ، (بطل وقفة) فيما زاد على الثلث م ١ (ق ٢٩ /٦٠ والعبرة تكون بقيمة الثلث

(وقت الوفاه) فإن لم يكن له ورثة سلم وقفه (لوزارة الأوقاف).

ويلزم إختصام (النيابة العامة) في دعاوي الأوقاف .

موانع إستحقاق الوقف :-

١- القتل م٢٦ ق ٤٨/٤٦ .

٢- إذا أعطى أحد أولاده بطريق التبرع ما يساوى قدر نصيبة من طريق تصرف آخر (م ٢/٢٤ ق ١٩٤٦/٤٨)

بند ٥١٨ : الوقف قاصر على الخيرات فقط ولا يجوز على غيرها :

(م١ق ١٩٥٢/١٨٠ ، م ٢٣٩ تعليمات شهر ١٩٩٣)

يعتبر (منتهيا) كل وقف (لا يكون مصرفه فى الحال (خالصا) لجهة من

جهات البر، فإذا كان الواقف قد شرط فى وقفة لجهة بر (خيرات أو مرتبات دائمة) (معينه المقدر) أو (قابلة للتعيين) مع صرف باقى (الريع) إلى غير جهات البر ، اعتبر الوقف (منتهيا) فيما عدا (حصة شائعة) تضمن غلتها الوفاء بنفقات تلك الخيرات أو المرتبات (م ٢ق ١٨٠ /١٩٥٢)

ويصبح ما ينتهى فيه الوقف (ملكاً للوقف) ان كان حيا ، وكان له حق الرجوع فيه ، فان لم يكن آلت الملكية(للمستحقين الحاليين)(كل بقدر حصته فى الأستحقاق) وان كان الوقف (مرتب الطبقات) آلت الملكية للمستحقين الحاليين ولذرية من مات من ذوى الأستحقاق من طبقتهم كل بقدر حصته أو حصة أصلة فى الاستحقاق (م ٣ ق ١٨٠/١٩٥٢) (م٢٤٠ تعليمات شهر ١٩٩٣) ويلاحظ أنه اذا لم يوجد أحد فى طبقة منها يصرف (الريع) للطبقة التى تليها (م ٣٥ق ٤٨/١٩٤٦)،

بنـــد ٥١٨ مكـــرر :

س : هل يجوز لمالك وقف (كل ماله) على الخيرات ؟ ومتى يقيد بـ $\frac{1}{3}$ المال ؟

ج: يجوز لمالك وقف (كل ماله) على الخيرات ، وله أن يشترط لنفسه الانتفاع (بالريع) (كله أو بعضه) مدى حياته ويقيد الوقف بـ $\frac{1}{3}$ المال ويبطل ما يزيد عليه إذا كان له وقت وفاته (ورثه من ذريته وزوجته أو ازواجه أو والدية) (طبقا م ١ ق ٢٩ / ١٩٦٠) وم ٢٤ق٤٨/١٩٤٦(م ٢٤١ تعليمات شهر ٩٣) وله أن يجعل لفرع من توفى من أولاده فى حياته استحقاق فى الوقف بقدر ما كان بما كان يجب لأصله لو كان موجود عند موت الواقف وبمقدار ما يكمله ولو تجاوزها هذا الاستحقاق $\frac{1}{3}$ ماله (م٢٩ ق٤٨/١٩٤٦) والعبره بقيمة ثلث مال الواقف وقت وفاته.

ويدخل فى تقدير ماله (الأوقاف الخيريه التى صدرت منه قبل العمل بقانون ٢٩/١٩٦٠) أى قبل ١٦/٢/١٩٦٠ وهو تاريخ العمل بذلك القانون (وبعده) إلا إذا كانت اوقاف ليس له حق الرجوع فيها (كالمساجد) .

ويكون تقدير مال الواقف من اختصاص (مجلس ادارة هيئة الأوقاف المصريه) وبناء على طلب (ورثة) ويكون قرارها فى ذلك (نهائيا) ، وأى نزاع بشأن (صفة الوارث واستحقاقه) يرفع للقضاء للفصل فيه (م١ق٢٩/١٩٦٠).

بنـــد ٥١٩ : الرجوع فى الوقف :

للواقف أن يرجع فى وقفه (كله أو بعضه) عدا (وقف المساجد) لأنه (مؤبد)طبقا م ٥ق ١٩٤٦/٤٨ (م ٢٤٢ تعليمات شهر ٩٣) كما يجوز له أن يغير فى مصارفة وشروطة ، ولو حرم نفسه من ذلك ، على أن لا ينفذ التغيير إلا فى حدود قانون ١٩٤٦/٤٨

ولا يجوز له الرجوع ولا التغيير (١) فيما وقفه (قبل) العمل بهذا القانون، وجعل استحقاقه لغيره ، إذا كان قد حرم نفسه وذريته من هذا الاستحقاق ، ومن الشروط العشره [1] بالنسبة له (٢) أو ثبت أن هذا الاستحقاق كان بعوض مالى أو لضمان حقوق ثابته قبل الواقف (٣)ولا يجوز الرجوع أو التغيير فى (وقف المساجد) ويشترط لوجوب الرجوع : أن يكون (صريحاً) وليس ضمنيا .

ويلاحظ أن : (اقرار الواقف الرسمى الموثق) (بتلقى العوض أو بثبوت الحقوق قبله) (حجة على الكافه) متى صدر (خلال ٣٠ يوم التالية للعمل بقانون ١٩٥٢/١٨٠) والذى بدأ العمل به اعتبارا من (١٩٥٢/٩/١٤) .

بنـــد ٥٢٠ : إجـراءات ومستندات شهر الغاء الوقف على غير الخيرات (م٢٤٤تعليمات شهر ٩٣) .

١ ـ طلب لمأمورية الشهر العقارى المختصة موضوعه (شهر حق ارث الواقف لأنهاء الوقف على غير الخيرات) يتضمن :

(أ) اسم الواقف .

(ب) اسماء المستحقين .

(ج) تاريخ وفاة الواقف وتاريخ ايلوله الاستحقاق اليه .

---

(١) الشروط العشرة التى يشترطها الواقف لنفسه بحسب (غرضه ومقصده) وهى ترد على الاحتفاظ بحقه فى تغيير مصارف الوقف ، وهى شروط (صحيحه) وهى : الزيادة والنقصان ، و الادخال والاخراج ، والاعطاء والحرمان ، والتغيير والتبديل ، والبدل الاستبدال ، ويضيف البعض شرطان آخران هما (التفضيل والتخصيص) ويلاحظ : أنه اذا لم يشترطها الواقف فى عقد الوقف) كلها أو بعضها (لا تثبت له طبقا للمذهب الحنفى) (طعن ٤٩/٧٨٣ ق (أحوال شخصية) جلسة ١٩٨٤/٦/١٩) وقد نصت عليها م ١٢ ق ١٩٤٦/٤٨ .

(د) البيان المساحى للعقار .

(هـ) بند الملكية .

(و) بند الحقوق العينية الاصلية والتبعيه .

٢ ـ يقرن بالطلب المستندات الآتية :

١ ـ إعلام وراثة للواقف وأشهار حق الإرث (وجوبى) إعتبارا من ١٩٥٢/٩/١٤ وهو تاريخ العمل بقانون ٥٢/١٨٠ (فنى ١٩٥٧/٣)[1] .

٢ ـ حجة الوقف أو كتابة (إشهاد شرعى بالوقف)

٣ – مايثبت صفة من يقوم مقام الطالب ان وجد .

٤ ـ شهادة تمويل من البلدية أو ملكفة (كشف رسمى مستخرج من مأمورية الضرائب العقارية) عن عقار الوقف موضوع التعامل .

٥ ـ حكم محكمة (بتعيين) الحصة الشائعة للخيرات والمرتبات بالنسبة للوقف (إذا لم يتم تعيينها) (فنى ٦٧/١٨) .

٦ ـ مصادقة من الناظر والمستحقين على نصيب كل منهم أو حكم محكمة بتحديد الأنصبة وتكون المصادقة بالنسبة للحالة الأولى بإقرار مصدق عليه من الناظر والمستحقين .

٧ ـ شهادة من واقع سجلات إشهاد الوقف (بالتغيير أو الاستبدال فى مصارفه) من واقع التأشيرات على هامش السجل (م٢٤٨ تعليمات شهر٩٣) ويراعى عدم المطالبة بها إذا كان الوقف سابق على ١٩٤٦/٦/١٨ وهو تاريخ العمل بقانون ٤٦/٤٨ الخاص بأحكام الوقف وكان الواقف بعد جعل الإستحقاق لغيره وحرم نفسه وذريته منه من الشروط العشره المتعلقة بالتغيير وهى (الزيادة والنقصان والإدخال والإخراج والإعطاء والحرمان والتغيير والتبديل والبدل والاستبدال) وهذه الشروط إذا لم يشترطها الواقف فى عقد الوقف كلها أو بعضها لا تثبت له مطلقا م١٥ ق ١٩٤٦/٤٨ وقاعدة

---

(١) يلزم إشهار حق الإرث عن كامل إستحقاق المورث فى الوقف ثم إشهار الغاء الوقف عن نصيب الوارث فقط وقصر سداد الرسم النسبى عن ذلك النصيب مع التنوية بهامش مشروع المحرر بعدم السماح لباقى الورثه بالتصرف فى هذه العقارات إلا بعد شهر إلغاء الوقف بالنسبة لأنصبتهم (م٢٥١تعليمات شهر ١٩٩٣).

عودة الإستحقاق لمن حرم منه بزوال سببه لا يجوز إعمالها إذا خالفت نص صريح بكتاب الوقف (م٥٨ق ٤٦/٤٨) (طعن ٤٩/٧٨٣ق) (أحوال شخصية جلسة ١٩٨٤/٦/١٩) .

٨ ـ بالنسبة للوقف مرتب الطبقات : يضمن مشروع المحرر (بند) بإقرار بأن إعلام الوراثة المقدم لإثبات الورثه يتضمن جميع المستحقين) حسب الوارد بإشهاد الوقف وأن إشهار إلغاء الوقف يتم تحت مسئوليتهم دون مسئولية الشهر العقارى (م٢٤٩ تعليمات شهر ٩٣) .

٩ ـ ترسل صورة من الطلب لوزارة الأوقاف لإبداء الرأى فى إنهاء الوقف وتقديم ما يفيد فرزحصة الخيرات فإذا لم يصل الرد خلال (٣ أسابيع) تحسب من (تاريخ تسليم الإخطار بمكتب البريد) يجب السير فى الإجراءات بعدها وتؤشر المأمورية على هامش مشروع المحرر الأزرق وعلى إخطار القبول برقم وتاريخ اخطار وزارة الاوقاف وما يفيد موافقتها برقم وتاريخ إذا تمت الموافقه طبقا مادة ٥٧ ق ١٩٤٦/١١٤ معدل بقانون ١٩٧٦/٢٥ الخاص بتنظيم الشهر العقارى أو يذكر بمشروع المحرر رقم وتاريخ الإخطار فى حالة عدم ورود الرد مع مراعاة عدم إرسال إشهادات الوقف لوزارة الأوقاف (م٢٤٦ تعليمات شهر ١٩٩٣) .

وعند بحث الطلب يراعى :

(١) تسلسل الإستحقاق فى حجة الوقف (كتابة) وتوزيعة لبيان حصة المستحق .

(٢) والتأكد من عدم وجود تغيير فى مصارف الوقف من وقت إنشاءه للآن ولا داعى للمطالبة بتقديم موافقة باقى المستحقين والناظر لتعيين هذه الحصة (م٢٤٥ تعليمات شهر ١٩٩٣) .

بنـــد ٥٢١ ملاحظات :

(١) عقود البيع غير المسجلة وصادرة لجهة وقف بعد ١٩٢٣/١٢/٢١ ، لا تعتبر ناقلة للملكية ، ولا يجوز انهاء الوقف مالم تسجل هذه العقود (م٢٦١ /فقرة ٢ تعليمات شهر ٩٣) .

(٢) مكاتبات مأموريات الشهر بخصوص طلبات شهر الغاء الوقف المرسلة لوزارة الأوقاف بالقاهرة ترسل لجهة الاختصاص بها وهى (الأدارة العامة للأوقاف والمحاسبة (قسم توليه) الدور الرابع بمبنى وزارة الاوقاف بميدان باب اللوق بالقاهرة وهى المختصة (بالبحث وابداء الرأى فى ذلك) .

(٣) قرارات استبدال حصة الخيرات وسدادها تختص بها (لجنه شئون الاوقاف) ومقرها ميدان باب اللوق باللوق القاهرة (بالقرب من مبنى وزارة الاوقاف) .

(٤) الطلبات التى يكون موضوعها (تصرف) داخل نطاق حظر الاوقاف (والمنتشرة بالذات فى نطاق حدود مأمورية المنترة للشهر العقارى بمدينه اسكندرية) تطالب المأمورية هيئة الأوقاف بموافاتها بسندات الملكية والخرائط للتطبيق – وفى حالة عدم رد الاوقاف (بعد اخطار المأمورية لها مصحوب بصورة من الطلب لابداء الرأى) خلال ٢١يوم دون أعتراض طبقا نص م ٢ ق ١٩٧٦/٢٥ المعدلة للقانون ١٩٤٦/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر العقارى ،(يسار فى الأجراءات) مع تضمين مشروع المحرر بند بوجود تحفظ هيئة الاوقاف ، ولا يكون لاعتراض الاوقاف أى أثر فى احوال سبق موافقة هيئة الاوقاف على حصص شائعة فى نفس عقار التعامل بموجب سندات ملكية مشهرة أو حكم مشهر تم فيه أختصام هيئة الأوقاف وصدر فى مواجهتها وأصبح ملزما له (فتى ١٩٨٥/٢) (١) .

ونرى أنه مادام قد مرت (المهلة المحددة لهيئة الأوقاف) (دون رد أو أعتراض) وتم السير فى اجراءات الشهر ، نرى أنه لا داعى لوضع بند تحفظ الاوقاف فى مشروع المحرر ، لما يثيرة من قلق وتردد فى معاملات الناس وتصرفاتهم مما يؤدى الى احجام الناس عن التعامل فى عقارات وارد بسندات ملكيتها (تحفظ اوقاف) ما دام قد ثبتت عدم ملكية الاوقاف لها بموجب سندات ملكية ولم

---

(١) سبق الاشارة اليه ببند ١٦٣ من هذا الكتاب .

يظهر من خلال بحث مأمورية الشهر للتصرفات الواردة على أستمارة التغيير بالمكتب المساحي الهندسي والخرائط المساحية ما يفيد ملكية هيئة الأوقاف لهذه العقارات .

الرسوم المستحقة على تسجيل انهاء الوقف :

الرسم النسبي

هي ٢ ٪ رسم نسبي طبقا م ٢١ ق ٧٠/١٩٦٤ الخاص برسوم الشهر خفضت إلى ١ ٪ طبقا م ٣٤ مكرر ق ٦/١٩٩١ الخاص برسوم الشهر .

وبالنسبة لضريبة تصرفات البائع ٢,٥ ٪

(معفاة) طبقا م ٢٢ قانون ١٨٧/١٩٩٣ الخاص بالضريبة الموحدة (استثناء) من حكم مادة (٩٠منه)

بنـــد ٥٢٣ تعليق حول إلغاء الوقف الأهلي [١] بموجب ق ١٨٠ / ١٩٥٢ وقصره على الوقف الخيرى :

بصدور ق ١٨٠ /١٩٥٢ بإلغاء الوقف على غير الخيرات ، أصبح الوقف مقصورا علي (الوقف الخيري) وإلغى (الوقف الأهلى) ؛ حيث كان المالك يخصص جزء من أرضة وقفا علي أحد أبناءة أو ذريته من الذكور دون الأناث ؛ كوسيلة للتخلص من أحكام الميراث ، والتهرب من دفع الضرائب ، أو التهرب من أحكام قانون الإصلاح الزراعي حيث أن ذلك كان يتعارض مع أهداف ثورة ٢٣ يوليو عام ١٩٥٢ وهو (القضاء على الإقطاع) . وبإنتهاء الوقف الأهلي ، يصبح المال الموقوف ملكا للواقف أن كان حيا ، وكان له حق الرجوع في الوقف ، أما إذاكان ميتا ، أو لم يكون له حق الرجوع تؤول الملكية للمستحقين الحاليين في الوقف الأهلي كل (بقدر حصته) . ثم صدر ق ٢٤٧ / ١٩٥٢ الخاص بتعديل مصارف الوقف الخيري علي جهات البر ؛ حيث نص في مادة ١ منه مستبدله بمادة ١ ق ٣٠ / ١٩٥ [٢] على أنه (إذا لم يعين الواقف جهه البر الموقوف عليه ، أو عينها ولم تكن موجودة أو وجدت مع وجود جهه بر أولى منها جاز لوزير الأوقاف أن يصرف الريع كله أو بعضه على الجهه التي يعينها دون تقيد بشرط الواقف) .

---

(١) الوقف الأهلي هو ما خصص ريعه للواقف أو شخص يعينه بالذات سواء كان قريب أو بعيد .

(٢) الوقائع المصرية عدد ١١ مكرر بتاريخ ١٩٥٧/٢/٤ .

تعليق

وقد أدى ذلك النص إلى أحجام الناس عن الأقدام علي الوقف الخيري ؛ لأن عدم تنفيذ (رغبة واردة وشرط) الواقف ؛ حتي في نطاق الخير والبر ، تجعلة لا يقدم علي مثل هذا التصرف والأصل أن الركن الوحيد لإنعقاد الوقف هو (الإيجاب) وأن(القبول)ليس ركنا فى الوقف ، وليس شرطا لصحته فهو غير مطلوب فى إنعقاد الوقف أو إستحقاقه عدا حاله واحدة (مستثناه) (بمادة ٩ ق ١٩٤٦/٤٨ بأحكام الوقف) وهى حالة ما إذا كان الموقوف عليه جهه لها من يمثلها قانونا فيشترط (صدور القبول منه) ؛ فإذا لم يقبل لإتستحق تلك الجهه شيئا من الوقف وينتقل الإستحقاق إلى الجهه التى تليها إن وجدت ، فإذا لم توجد يأخذ الوقف حكم (المنتهى) .

بنـــــد ٥٢٤ الأثر المترتب علي الوقف :-

إستحقاق الموقوف عليهم لمنافع الأعيان الموقوفة .

بنـــــد٥٢٥ أحوال علم الرجوع في الوقف لكونه لازما (ثلاث) :-

١- وقف المساجد .

٢- وفاه الواقف مصرا علي وقفة .

٣- صدور حكم قضائي بإعتباره لازما .

بنـــد ٥٢٦ الشكلية في الوقف والرجوع فيه .

نـست م١ ق ٤٨ / ١٩٤٦ علي شرط (التـوثيق الرسـمي) للوقف ، والرجوع فيه وإلا كان (باطلا) ومعدوم لا وجود له قانونا (طعن ٣٣/٢٨ ق جلسة ١٩٧٢/١٢/٦) .

بنـــــد ٥٢٧ ما يشترط في العقار الموقوف :

١- أن يكون متقوم ومعين تعينا نافيا للجهالة ومملوكا للواقف (ملكية تامة)

٢- أن يكون (مفرزا) ، فلا يجوز في (الحصة المشاعة) متي كانت لا تقبل القسمه عدا أحوال ثلاثة هي :

١- أن يكون باقي العقار موقوف علي ذات الجهه التي يراد الوقف عليها .

٢- أن توقف الحصة الشائعة علي جهه لها حق إرتفاق علي العين المشتركة (كآلة ري) ولا يجوز الشيوع في المسجد لأنها تمنع خلوصه لله تعالي إعمالا لقوله تعالى (وأن المساجد لله فلا تدعو مع الله أحدا) ، الجن ١٨ ،

٣- وقف حصص واسهم شركات الأموال التي تقوم بنشاط جائز (شرعا) (طبقا م ٨ ق ٤٨ / ١٩٤٦) ؛ وقد صدر (منشور فني ١٩٨١/٢) بقبول توثيق وقف حصص وأسهم الشركات التجارية (شركات الأموال) بناء علي هذه المادة (م ٨ ق ٤٨ / ١٩٤٦ الخاص بأحكام الوقف)

بنـــــد ٥٢٨ س هل للواقف حد معين للوقف ؟

ج / ليس للواقف حد معين مادام قد صدر من شخص عاقل رشيد صحيح البدن ، وقد نص علي ذلك مادتي ٢٣ ، ٢٤ ق ٤٨ /١٩٤٦ ، وأخيرا القرار الجمهوري بالقانون ٢٩ /١٩٦٠ حيث نص في مادتة الأولي علي : - (يجوز للمالك أن يقف كل مالة علي الخيرات ، وله أن يشترط لنفسه الإنتفاع بالريع كله أو بعضة مدي حياته ، وإذا كان له وقت وفاته ورثة من ذريته وزوجة أو زوجاته أو والدية (بطل) (الوقف فيما زاد علي الثلث) .

بنـــــد ٥٢٩ إنتهاء الوقف بـ

١- بإنتهاء مدتة . ٢- بهلاكة .

٣- ضآلة القدر المستحق فكثرة المنتفعين (وضآلة النصيب) تجيز إنهاء الوقف (بقرار محكمة) بناء على طلب أصحاب الشأن .

ويلاحظ : أنه إذا لم يعين الواقف (مصرفا) لوقفة كان الوقف للفقراء ، أو عين مصرفا وإنقطع أفراده ، كان للفقراء أيضا لقوله تعالي (إنما الصدقات للفقراء والمساكين) (التوبة ٦٠) بشرط (تقديم الأقرب للواقف) .

بنـــــد ٥٣٠ إستبدال الوقف (وموقف الشريعة الإسلامية منه) [1]

لايجوز إستبدال الوقف في (الشريعة الإسلامية) ، طالما أن العين الموقوفة (سليمة) وتؤدي الغرض الذى وقف من أجلة .

بل يري جمهور الفقهاء : منع الإستبدال حتي في حالة فساد العين الموقوفة وعلي العكس من ذلك يجيز القانون المصري إستبدال الوقف ، وقد صدر القرار الجمهوري ١١٤١ / ١٩٧٢ وأصبح الإستبدال من إختصاص (مجلس إدارة هيئة الأوقاف المصرية) ، ونص في م (١١) منه علي : « للهيئة أن تشتري الأعيان التي تحقق لها (عائدا) ، وكذلك لها حق إستبدال أو بيع العقارات بطريق (المزاد العلنى) .

بنـــــد ٥٣١ شروط الأخذ بشهادة بيان أنصبة المستحقين في الأوقاف والصادرة من وزارة الأوقاف (م ٢٥٣ تعليمات شهر ٩٣) :

١- أن يكون توزيع الإستحقاق في الشهادة متمشيا مع إشهاد الوقف .

٢- أن يشار فيها إلى أنها من واقع سجلات الإستحقاق في الوزارة .

٣- خلوها من أي بند أو قيد بعدم مسئولية وزارة الأوقاف عما تضمنته من بيانات .

٤- خلو الوقف من الخيرات ، وأن وجد يكون بعيدا عن الأنصبة الموضحة بها .

---

(١) والاستبدال هو بيع عين الوقف (نقدا بشرط اشتراط الواقف ذلك لنفسة فإذا لم يشترط يلزم (تصريح المحكمة) فى حالتين :

(أ) عدم صلاحية العين الموقوفة للإنتفاع بها أو ما تغله لا يكفى لنفقات الوقف .

(ب) إذا كان يراد بالإستبدال إستبدالها هو أكثر نفعا ويشترط لصحته ألا يكون فى المبادلة (غبن فاحش) .

بنـــد ٥٣٢ قرار لجنة القسمة الأولى بوزارة الأوقاف بايقاع بيع عقار :

(قرارها النهائى) يعد بمثابة (حكم مقرر) القسمة بين أصحاب الشأن ويشهر بالشهر العقارى كنص م ١٢ ق ٥٥ ٥٠/١٩٦٠ ، (م٢٥٧ تعليمات شهر ٩٣).

ويتم إنهاء الوقف شكليا (بدون بحث ملكية) ويشهر (بالتماس مستوفى الدمغة) ثم يتم شهر (قرار لجنة القسمة) ويجب (تطبيق حجة الوقف بالمكتب المساحى الهندسى ، ويطالب ذوى الشأن بذلك .

بنـد ٥٣٣ المستندات واجراءات شهر قرر لجنة القسمة (م٢٥٧ تعليمات شهر٩٣)

١ - طلب قسمة (معلن) لذوى الشأن طبقا نص م ٣ ق ٥٥ / ١٩٦٠ ، وإذا شهر فهو كالدعوى (لا تبحث فيه ملكية أو تكليف) (م ٢٥٩ تعليمات شهر ٩٣) .

٢ - صور رسمية معلنه من قرار لجنة القسمة .

٣ - شهادة بعدم حصول (اعتراض) على قرار لجنة القسمة (نهائية قرار لجنه القسمة) .

٤ - شهادة بسداد الرسوم المستحقة للاوقاف وقدرها ٣ ٪ عن أجراءات القسمة طبقا م ١٦ ، ١٧ فقرة ٣ ق ٥٥/ ١٩٦٠ (مذاع بالمنشوران الفنيان (٦/ ١٩٦٠، ١٥/ ١٩٧٣) ويعفى من المطالبة بها اذا مر على قرار القسمة النهائى عشر سنوات (م١٧ق ٥٥/ ١٩٦٠) .

٥ - لا يجوز شهر قرار القسمة النهائى ببيع العقار الموقوف الا بعد شهر الغاء وقفه (م ٢٥٨ تعليمات شهر ٩٣) .

بنـــــد ٥٣٤ ويكون تحرير مشروع المحرر كالآتى :

أولاً : شهر أنتهاء الوقف ضد وقف المرحوم / لصالح المستحقين

وبصدور المرسوم بقانون رقم ١٨٠/ ١٩٥٢ بأنهاء الوقف على غير الخيرات يصبح العقار موضوع الطلب (ملكا خالصا للمستحقين).

ثانياً : شهر قرار لجنة القسمة بايقاع بيع عقار :

م ٢٥٨ تعليمات شهر ٩٣ عدم جواز شهر القرارات النهائية الصادرة من لجنة القسمة ببيع العقارات الموقوفة (بالمزاد العلنى) لعدم امكان قسمتها بين مستحقيها الا بعد شهر الغاء وقف هذه العقارات (شكليا) .

عقود البيع الصادر لجهة الوقف (م٢٦١ تعليمات شهر ٩٣) ؛

اذا كانت ثابته التاريخ قبل ١٩٢٤/١/١ تعد ناقلة للملكية وينتهى الوقف على مستحقية دون استلزام شهرها أما اذا كانت ثابته غير مسجلة بعد ١٩٢٣/١٢/٢٦ فلا تكون ناقلة للملكية ولا يجوز انهاء الوقف الا بعد تسجيلها .

ملحوظة : لجنة القسمة بوزارة الأوقاف مقرها (ميدان العتبه القاهرة فوق مصنع زلط للآخذية) .

بنـــــد ٥٣٤ رسم تسجيل قرار لجنة القسمة الأولى (فى ٦٥/٢٨، ٢ /٦٨) عند شهر قرار لجنة القسمة يحصل (رسم نسبى) أسوة (بأحكام مرسى المزاد) على (الثمن الراسى به المزاد) .

بنـــــد ٥٣٥ عقد إستبدال الحكر :

١ ـ يشهر بدون مستندات ملكية أو تمويل أو تكليف .

٢ ـ يراجع بدون بحث الملكيـة أو التكليف وذلك لتولى (اللجنة القضـائيـة) المنشـأة بموجب مـادة ٥ قانون ١٩٨٢/٤٣ الخاص بالحجر على الأعيـان الموقوفة ، هذا الإجراء (مادة ٢٦٧ تعليمات شهر ٩٣) .

٣ ـ م ٧ قانون ٤٣ /٨٢ للمحتكر طلب استبدال ٣/٤ الأرضا لتى إختص بها الوقف بما يقابها من الثمن الذى قدرته لجنة الأوقاف بشرط ابداء الرغبة خلال شهر من تاريخ صدور قرار اللجنة اذا كـان حضورياً ومن تاريخ الأعـلان به إذا كـان غيابياً .

٤ ـ م ١١ قانون ٨٢/٤٣ يتم الاستبدال بالتوقيع على العقد من وزير الأوقاف أو من ينيبة فى ذلك ويشهر العقد .

٥ ـ م ١٥ من اللائحة التنفيذية للقانون سالف الأشارة توافى الإدارة العامة للأوقاف والمحاسبة (بعقود الأستبدال المشهرة) للتأشير بها فى هامش الحجج وقيدها بسجلات الوزارة .

قائمة شهر إلغاء وقف على غير الخيرات

عن ـــــــــ أطيان زراعية / أرض فضاء أو مبانيه ـــــــ كائنه ــــــ بناحية / بشارع ــــــ مركز / قسم ــــــ محافظة أو مديرية

المسطح س ط ف أو س متر م	اسم الحوض ورقمة أو أسم الشارع	رقم القطعة أو رقم المالك	الحــدود
	الجملة (كتابة)		

يقر ــــــ بن ــــ بن ــــــ ومهنته ــــ مصرى مسلم ومقيم ــــــ

يقر ــــــ بن ــــ بن ــــــ ومهنته ــــ مصرى مسلم ومقيم ــــــ

١ ـ بموجب إشهاد شرعى صادر من محكمة بتاريخ / / تحت رقم ومسجل تحت رقم بمحكمة بتاريخ

أوقف ـــ بن ـــ بن ــــ العقار الموضح أعلاه على ــــــــ

(يذكر تسلسل الإستحقاق من واقع إشهد لواقف وإشهادات التغيير إن وجدت)

٢ ـ هذا العقار وارد فى تكليف ــــــ مكلفة رقم ـــ سنة ــــــــ

٣ ـ بصدور المرسوم بقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ الخاص بإلغاء نظام الوقف على غير الخيرات أصبح العقار الموضح عاليه ملكا لـ ـــــــــ

يذكر اسم ونصيب كل مستحق

٤ ـ يقر طالبوا شهر إلغاء الوقف أن الإعلامات الشرعية المرافقة تضمنت جميع المستحقين حسب نص حجة الوقف وأن طالبى الشهر يتحملون المسئولية فى حالة ظهور عكس ما قرر .

بنـد ٥٣٦ :أحـكام النقـض فـي الـوقـف :-

أولا : التقادم المكسب :

١- تنص م ٩٧٠ مدني قبل تعديلها بقانون ١٤٧/ ١٩٥٧ على أن الأموال الموقوفة لاتكتسب ملكيتها بالتقادم إلا إذا دامت الحيازة ٣٣ سنة – ثم نص هذا القانون الأخير والمعمول به إعتبارا من ١٣ /٧ /١٩٥٧ على أنه (لا يجوز تملك الأوقاف الخيرية أو كسب أى حق يمثل عليها (بالتقادم) كما أنه من المقرر طبقا م ٨٤٤ مدنى أن المتقاسمين يضمنون بعضهم لبعض ماقد يقع من تعرض أو إستحقاق لسبب سابق على القسمة . ذلك لأن ضمان التعرض يقوم على أساس أن القسمة تقتضي(المساواه التامة) بين المتقاسمين فإذا وقع لأحدهم تعرض أو إستحقاق فقد إنفصلت هذه المساواه ووجب الضمان ومن المقرر أيضا أن يستحيل غير لازم فى العلاقة بين المتقاسمين . (طعن ٨٤٩ / ٥١ ق جلسة ١٢/ ٣/ ١٩٨٥) .

٢- وضع يد المستحق فى ريع العقار الموقوف لا يبيح له رفع (دعوى منع التعرض) لأن وضع يدة فى هذه الحالة لا يقترن (بنية التملك)(طعن ٣٩٣ / ٢٣ ق جلسة ٢٣/ ١ / ١٩٥٨) .

٣- تقضى القواعد الشرعية بوجوب المحافظة على أبدية الأموال الموقوفة لتبقى على حالها على الدوام محبوسة أبدا عن التصرف فيها – فإذا ما تصرف المستحق فى أعيان الوقف (بالبيع) فإن تصرفة يكون (باطل بطلان مطلق) لوقوعة على مال لايجوز التعامل فيه بحكم القانون ومن ثم(فلا تلحقة الإجازة). (طعن ٢٠٧ / ٢٨ ق جلسة ٢٣/ ٥/ ١٩٦٣) .

٤- يشترط فى المسجد – على أرجح الأقوال فى مذهب أبو حنيفة النعمان – (خلوصة لله تعالى وإنقطاع حق العبد عنه) . فإن كان علوا تحته سفل مملوك ، أو كان سفلا فوقة علوا مملوك (فلا يصير مسجدا) لأنه لم يخلص لله لتعلق حقوق العباد به بغير الصلاه فيه ، ولأن فى وجود مسكن أو مستغل فوقة أو تحته(ماينافى تعظيمة) ، وعلى هذا لا يخرج من ملك صاحبة ولو جعل بابه إلى الطريق العام وعزلة عن مسكنة ، فله أن يبيعة وأذامات يورث عنه وليست العبرة فى ثبوت (المسجدية للمكان) بقول وزارة الأوقاف ، وإنما بإنطباق شروط المسجد عليه بحسب أرجح الأقوال فى مذهب أبو حنيفة (طعن ٣٤٥/ ٣٢ ق جلسة ٢٩/ ١٢/ ١٩٦٦) (وأن المساجد لله فلا تدعوا مع الله أحدا) » سورة الجن آيه ١٨ « .

أولا مكرر : ولاية النظر على الأوقاف :-

١ - النظر على الأوقاف يخول لصاحبة سلطة وضع يده على الأعيان الموقوفة وحفظها وإدارتها واستغلالها وتوزيع غلاتها على مستحقيها كما يخوله الحق فى التعاقد نيابه عنه وتمثيلة فيما يدعى له وعليه (طعن ١٩٣ ـ ٤٨ ق جلسة ١٩٨٣/٢/٢٢) .

٢ - جعلت م ٢ ق ٤٧ /٥٣ معدل بقانون ٥٣/٤٥٧ النظر على وقف الخيرات (لوازرة الأوقاف) (بحكم القانون) مالم يشترط الواقف النظر لنفسة (طعن ٤٨/١٩٣ ق جلسة ١٩٨٣/٢/٢٢) .

٣ - لئن كنت فقرة ٣ م ٥ ق ٥٢/١٨٠ معدلة بقانون ٥٢/٣٤٢ قد خولت ناظر الوقف - بعد أنتهاء الوقف على الخيرات إستبقاء أعيان الوقف تحت يده بصفته حارسا عليها لحفظها وإدارتها لحين تسليمها الى المستحقين إلا أن هذا الحكم الوقتى مؤقت لايجد مجال تطبيقة إلا فى الأوقاف الأهلية والشق الأهلى من الأوقاف المشتركة أما الأوقاف الخيرية فسواء كانت خيرية محض أو مجرد حصص فى وقف مشترك فإن ولاية النظر عليها تظل (لوزارة الأوقاف) (طعن ٤٨/١٩٣ ق جلسة ١٩٨٣/٢/٢٢) .

ثانيا : شـــروط الـــوقـــف :-

(١) المختار عند الحنفية أن الأصل في الوقف (القسمه بالسوية) إلا إذا اشترط التفاضل أو قامت قرينة تدل عليه) فإن إشترط في طبقة ولم يشترط في غيرها ولم تقم قرينة تدل عليه يبقي الأصل مطلقا ويكون القسمه بالسوية وإذا كان أنشاء الوقف يدل علي أن الواقف شرط التفاضل بين الذكر والأنثي في أفراد الطبقة الأولي فقط وسكت عنه بالنسبة لغيرهم من الطبقات فيرجع إلي الأصل ويقسم الريع بينهم بالسوية بين الذكر والأنثي فيما عدا الطبقة الأولي ولا يعدل عن هذا الأصل لقول الواقف في نهاية الإنشاء تبدأ ولو عد ذلك يليهم كذلك) أو قوله

(علي النص والترتيب المشروحين أعلاه) لأن المفهوم من إيراد الوقف هاتين العبارتين في نهاية الإنشاء أن الواقف أراد بهما مجرد(الترتيب بين طبقات المستحقين)(طعن ٣٧/٢٢ ق أحوال شخصية جلسة ٧١/٥/١٩) .

ثالثا : المستحقين في الوقف :-

١ ـ الإستحقاق في الوقف متى أطلق إلى إستحقاق غله الوقف وريعة ومنافعة يستوي في ذلك أن يكون نصيب المستحق حصة أو سهما مرتبا أو منفعة ويعد كل هؤلاء مستحقين طبقا م ٣ ق ١٨٠ / ١٩٥٢ ويوزع عليهم كل بقدر نصيبة (طعن ٣١/١٠ ق أحوال شخصية جلسة ٧٢/٧/١٢).

٢- بصدور ق ١٨٠ / ١٩٥٢ معدل بقانون ٣٤٢ / ٥٢ تؤول ملكية أعيان الوقف لغير جهات البر إلي المستحقين ويصبح كل مستحق مالك لحصته ويزول عنها صفة الوقف (طعن ٩٣٥ /٥٠ ق أحوال شخصية جلسة ٨٤/٦/٢٦) .

٣- إذا وقف الواقف علي معينين (بالاسم أو الوصف) ولم يحدد نصيب كل منهم فإن الإستحقاق بينهم بكون بالتساوي (طعن ٢٧/١٢ ق أحوال شخصية جلسة ١٩٥٩/٤/٣٠) .

٤- الإستحقاق الواجب في الوقف لورثة الواقف الموجودين وقت وفاته (م٢٤ ق ٤٨ / ١٩٤٦) المحروم من الإستحقاق ، موقفة في رفع دعوى مطالبة خلال (سنتين شمسيتين) من تاريخ موت الواقف بشرط (التمكين) و (عدم العذر الشرعي) ، تقدير قيام العذر متروك المحكمة الموضوع (طعن ٧٥٩ / ٤٧ ق جلسة ٣/٢٣ / ١٩٨٢) .

٥- المستحق في الوقف هو كل من شرط له الواقف نصيبا في الريع (الغلة أو سهما) أومرتبا دائما أو مؤقتا - والحكم بمعاش في صورة مرتب شهري مدي الحياه يعد إستحقاقا في الوقف يلزم لتقادم الحق فيه (مضي ١٥ سنة) .

(طعن ١٤٠ / ٢٩ ق جلسة ١٩٦٤/١/١٦) .

رابعا الرجوع في الوقف :-

١- لا يجوز الرجوع في الوقف الخيري الصادر قبل ق ٤٨/ ٤٦ إذا ١- حرم الواقف نفسه وذريته من الإستحاق ٢- ومن الشروط العشرة وجعل الإستحقاق لغيرة طبقا م /٢ ق ٤٨ / ٤٦ فإذا لم يحرم نفسه وذرية من الإستحقاق من الشروط العشرة جاز له الرجوع (طعن ٢٦ / ق أحوال شخصية جلسة ١٩٥٧/٢/٧) م١١ / ٢ ق ٤٨ / ٤٦ (طعن ١٤ / ٣٨ ق أحوال شخصية جلسة ٧٢/٣/١).

٢- إنهاء الوقف علي غير الخيرات ليس رجوعا فيه وإنما مرده م ٢ ق ١٨٠ / ١٩٥٢ ولكن الرجوع فيه يعني إنهاؤه وهو قاصر علي الواقف وحده فقططبقا م ١١ ق ٤٨/٤٦ . (طعن ٤٢/١٥ ق جلسة ١٩٧٥/١١/٢٦) .

٣- تصرفات الواقف التي تمت قبل العمل بقانون ٤٨ / ١٩٤٦ - عدم جواز الرجوع فيها عملا بالراجح فى المذهب الحنفي - لا محل لسريان حكم م ١١ من ذلك القانون بإجازة الرجوع عن تلك التصرفات . الواقف إذا لم يشترط لنفسة في عقد الوقف (الشروط العشرة) كلها أو بعضها لا تثبت له مطلقا . م ٣٤ /٢ ق ٤٨ / ١٩٤٦ في شأن عودة الإستحقاق لمن حرم منه بزوال سببة ، عدم جواز أعمالها إذا خالفت نصا صريحا في كتاب الوقف (م ٥٨ من ذلك القانون) (طعن ٧٨٣ / ٤٩ ق جلسة ١٩٨٤/٦/١٩) (أحوال شخصية) .

خامسا : الوقف الخيرى :

أعيان الوقف لغير جهات البر - صدور المرسوم بقانون ١٨٠ / ١٩٥٢ معدل بقانون ٣٤٢ / ١٩٥٢ أثره : أيلولة ملكيتها للمستحقين فيها زوال صفة الوقف عنها (طعن ٩٣٥ / ٥٠ ق جلسة ٢٦ / ١٩٨٥/٦)

سادسا : إيجار الوقف :

١- لناظر الوقف حق طلب إخلاء المستأجر بدون إذن القاضي حتي ولو ترتب علي الإخلاء إزالة مبان إقامها المستأجر (طعن ٩٥ / ٢٢ ق جلسة ٢٧ / ١٠ / ١٩٥٥) .

سابعا : الإستبدال :

١- إستبدال أو بيع عقارات الأوقاف . الأصل فيه أن يكون بطريق (المزاد العلنى) . الإستثناء جوازه بطريق (الممارسة) فى الأحوال المبينة حصرا بمادة ١١ من القرار الجمهورى١١٤١ / ١٩٧٢ سلوك طريق الممارسة فى غير تلك الأموال أثره (بطلان التصرف) (طعن ١٤٠٥ / ٥٣ ق جلسة ١٩٨٧/٣/٣١) .

ثامنا :- الحكر :

١- إقامة المحتكر للمباني وملكيته لها تكون تامة وله حق التصرف فيها هو وورثته من بعده ولكن حيازته للأرض تكون مؤقتة لا تكسبه ملكا ذلك لأن الحكر

عقد إيجار يرد علي منفعة الأرض بالبناء أو الغراس بأجرة المثل (طعن ١٢٢ / ٣٧ ق جلسة ٣/٧ / ١٩٧٢ والطعنان ٣٥٦٢ ، ٣٥٥١ / ٥٦ ق جلسة ٢١ /٣/ ١٩٩١)
ولكن لكي يكسب الملكية يجب تغيير صفة وسبب حيازته بعمل إيجابى ظاهر يعارض نية المالك وينكر عليه ملكيته له والإستئثار بها دونه (طعن ٢١٨ / ٢٩ ق جلسة ١٩٦٤/٢/٢٠) .

تاسعا وجوب تدخل النيابة العامة في دعاوي الأوقاف :

تدخل النيابة العامة في المسائل المتعلقة بالوقف الخيري (وجوبي) طبقا م ١ ق ٦٢٨ / ١٩٥٥ (طعن ١٣٣ / ٤٣ ق جلسة ١٩٧٩/٤/١٩) وهو من النظام العام يجعل الحكم الصادر في الدعوي بدونها (باطلا) .
(طعن ٤١٧ / ٤٤ ق جلسة ٢٦ / ٤ / ١٩٧٩) .

عاشرا :- صاحب الأدارة والتصرف في أموال الأوقاف :-

١- القانون ١٩٧١/٨٠ بإنشاء (هيئة الأوقاف المصرية) نص في مادته الأولي على أن يكون(للهيئة)شخصية إعتبارية وأسند إليها في المواد ٢ ، ٥ تولي إدارة الأوقاف وإستثمارها والتصرف فيها (طعن مدني جلسة ٦/١٩/ ١٩٨٠) .

بسم الله الرحمن الرحيم

يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود (المائدة ١)

الجــــزء الخامس

العقـــــود

كسب لكسب الملكية (م ٩٣٢ مدنى)

أمر الإسلام بالوفاء بالعهد وعده أمانه ومسئولية يسأل عنها العبد ويحاسب عليها يوم القيامة فمن أوفى به فى الدنيا كان له الأجر فى الدنيا والمغفرة والجنه فى الآخرة - ومن نقض بالعهد وأخل بالشروط كان له لواء الفضيحة على رأس الخلائق يوم القيامة والنار فى الآخرة ذلك أنه أحد خصال النفاق ، والمنافق جزاءه أشد من جزاء الكافر يوم القيامة إنه فى الدرك الأسفل من النار لأنه مخادع ذو وجهين سيئ النية والأعمال بالنيات ومن نكث فإما ينكث على نفسه . وعليه سوء قصده .

ولكن ما العلاج والحل إذا حدث ونقض أحد المؤمنين العهد دون قصد وتاب هل تقبل توبته ؟

والجواب الله رحيم بعباده فمادام أن العبد قد أذنب ثم تاب ولم يصر على المعصية فإن الله غفور رحيم ويقبل توبته .... ونقض العهد عن (قـدره) يوجب (الوفاء ورد المظالم إلى اهلها) ليحسن علاقته بالله .

وإن كان عن (عجز) يلزمه (كفارة يمين) مع التوبة والإنابة إلى الله .

والكفارة هى إطعام عشرة مساكين أو كسوتهم أو صيام ثلاثة أيام متتالية .

العقـــود

كسب لكسب الملكية (م ٩٣٢ مدنى)

القـرآن :

(١) يا أيها الذين أمنوا أوفوا بالعقود (المائدة ١)

(٢) وعد الله لا يخلف الله وعده (الروم ٦)

(٣) وبعهد الله أوفوا ذلكم وصاكم به لعلكم تذكرون (الأنعام ١٥٢)

(٤) وأوفوا بعهدى أوف بعهدكم (البقرة ٤٠)

(٥) وأوفوا بالعهد إن العهد كان مسئولا (الأسراء ٣٤)

(٦) ومن نكث فأنما ينكث على نفسه ومن أوفى بما عاهد عليه الله فسيؤتيه أجرا عظيما (الفتح ١٠)

(٧) وأوفوا بعهد الله إذا عاهدتم ولا تنقضوا الإيمان بعد توكيدها وقد جعلتم الله عليكم كفيلا (النحل ٩١)

(٨) الذين يوفون بعهد الله ولا ينقضون الميثاق .. أولئك لهم عقبى الدار جنات عدن يدخلونها (الرعد ٢٠ ، ٢١)

(٩) يأيها الذين أمنوا لا تخونوا الله والرسول وتخونوا أما نتكم وأنتم تعلمون (الأنفال ٢٧)

(١٠) إن الله يأمركم أن تؤدوا الأمانات إلى أهلها (النساء ٥٨) .

(١١) ومنهم من عاهد الله لئن أتانا من فضله لنصدقن ولنكونن من الصالحين فلما آتاهم من فضله بخلوا به وتولوا وهم معرضون فأعقبهم نفاقا فى قلوبهم إلى يوم يلقونه بما أخلفوا الله ماوعدوه وبما كانوا يكذبون (سورة التوبة ٧٥ ـ ٧٧) .

(١٢) أن المنافقين فى الدرك الأسفل من النار ولن تجد لهم نصيرا (النساء ١٤٥)

(١٣) أن الله جامع المنافقين والكافرين فى جهنم جميعا (النساء ١٤٠) .

(١٤) وعد الله المنافقين والمنافقات والكفار نار جهنم خالدين فيها هى حسبهم ولعنهم الله ولهم عذاب مقيم (التوبة ٦٨)

السنـــة :-

(١) (أد الأمانة إلى من أئتمنك ولا تخن من خانك) .

(٢) (لا إيمان لمن لا أمانه له ولا دين لمن لا عهد له)

(٣) (الغادر يرفع له لواء يوم القيامة يقال هذه غدرة فلان)

(٤) (إن حسن العهد من الإيمان) .

(٥) (آية المنافق ثلاث إذا حدث كذب وإذا وعد أخلف وإذا أؤتمن خان وإن صام وصلى وزعم أنه مسلم) .

(٦) (إنى لا أتخوف على أمتى مؤمنا ولا مشركا فأما المؤمن فيحجزة إيمانه وأما المشرك فيقمعه كفره ولكنى أتخوف عليكم منافقا عالم اللسان يقوم ما تعرفون ويعمل ما تنكرون) .

قــواعــد
و
أحــكام عامــه فــى العقــود

عقـود التبـرعـات

بنــــد ٥٣٧ أنواعها :ـ (هبه ، وصية ، وقف ، كفالة).

بنــــد ٥٣٨ أنواع العقود :

١ ـ مقررة : مثال (قسمه ، صلح ، إقرار ، ميراث) .

٢ ـ منشئة : مثال (بيع ، هبه ، وصية ، بدل) .

آثار التفرقة والنتائج المترتبة على كون العقد مقرر :

١ ـ أنها لا تصلح سببا صحيحا للتملك بالتقادم الخمسي بخلاف المنشئة كالبيع مثلا بشرط (حسن النية) .

٢ ـ وأنها ذات أثر رجعي ففي القسمة مثلا يعتبر المتقاسم مالك من وقت قيام حالة الشيوع التي صدرت القسمة لا نهائة ؛ بالإفراز بدلا من تملك الشريك لنصيبه في العقار جميعه على الشيوع والعكس في حالة العقود المنشئة (كالبيع مثلا) حيث يصلح سببا للملك بالتقادم الخمسي بشرط (حسن النية) .

٣ – تطهير العقار من أى حق عيني تبعي يرتبه أحد الشركاء (طعن ٥٤٧/٥٢ق جلسة١٢/١١/١٩٨٥) .

ويلاحظ أن عقد البيع الإبتدائي :ـ يرتب جميع الآثار من إنتفاع وتسليم[1] وحيازه وضمان وقبض الريع [2] عدا (نقل الملكية) الذى يتراخى حتى تمام التسجيل

(١) إلتزام البائع بالتسليم غير المؤجل مؤداه :ـ حق المشترى فى ثمار المبيع ، تخلف المشترى عن الوفاء بالثمن المستحق الدفع فى الحال

أثره حق البائع فى حبس المبيع (المادتان ٤٥٨ / ٢ ، ٤٥٩ / ١ مدنى) (طعن ٢٥٣١ / ٥٢ ق جلسة ٢٣ / ٦ / ١٩٨٧) .

(٢) عقد البيع أثره إنتقال منفعة المبيع إلى المشترى من تاريخ إبرام العقد سجل أو لم يسجل مالم يوجد إتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك (م٤٥٨ / ٢ مدنى) مؤدى ذلك أن للمشترى بعقد غير مسجل حق مطالبة واضع اليد على العقار المبيع بريعه عن مدة وضع اليد اللاحقة لإبرام العقد (طعن ٣١ ، ٥١٩ ق جلسة ٣٠ / ٦ / ١٩٨٧) . وله حق اقتضائها منه مستأجر العقار بشرطان :

(أ) تسجيل عقده .

(ب) احاله البائع الاجاره اليه وقبول المستأجر للحواله أو أعلانه بها (طعن ١٠٩٩/٤٧ ق جلسة ١٩٨٢/٣/٢٥)

بالشهر العقارى . ولا يكون للمتصرف إليه المشترى فى الفترة ما بين إبرام عقد البيع الإبتدائى إلى وقت التسجيل سوى (مجرد أمل فى الملكية) دون أى حق ثابت فيها (طعن ١١٩٦ / ٥٣ ق جلسة ١/٢/٩٠) فيبقى حق الرقبة على ملك البائع حتى لو تسلم المشترى العقار الى أن يتم تسجيل العقد بالشهر العقارى . ولا يكون للمشترى فى حالة إمتناع البائع عن الوفاء بإلتزامه بنقل الملكية وتسليم مستنداتها سوى (رفع دعوى صحة تعاقد عقد البيع الإبتدائى) وبعد صيرورته (نهائيا) يقوم بتسجيله لدى الشهر العقارى أو طلب الفسخ مع التعويض ويقابل إلتزام البائع بنقل الملكية التزام المشترى بدفع الثمن فعقد البيع (عقد تبادلى) ينشئ إلتزامات متبادلة فى ذمة الطرفين فإذا لم يقم أحدهما بتنفيذ إلتزامه يكون للطرف الآخر حق الإمتناع عن التنفيذ (م ١٦١ مدنى) كما يكون له طلب فسخ العقد ليتحلل هو من إلتزامه (م ١٥٧ مدنى) .

بنـــــد ٥٣٨ مكرر أوجه الشبه والخلاف بين عقد البيع وعقد الإيجار :-

أوجه الشبه : كلاهما من عقود المعارضات يأخذ مقابلا لما أعطى (أجرة مقابل منفعة) (ثمن مقابل مبيع) وكلاهما من عقود التصرفات الدائرة بين النفع والضرر) .

أوجـــه الخـــــلاف

عقـــد الإيجـــار	عقـد البيـــع
١ـ **الأجرة** ركن جوهرى فيه مقابل منفعة .	(١) **الثمن** ركن جوهرى فيه مقابل شيئ مبيع
٢ ـ من (**عقود الأمانة**)[1] لا يجوز التصرف فيه وإلا عوقب المستأجر بجنحة التبديد وخيانة الأمانة طبقا م ٣٤١ عقوبات	٢ ـ ليس من عقود الأمانة
٣ ـ عقد (**مستمر**) ينفذ خلال مدة تستمر زمنا.	٣ ـ عقد (**فورى**) متى نفذ لا يجدد إستحقاق تنفيذه.
٤ ـ **غير ناقل للملكية** ويجوز إثبات تاريخة طبقا م ٢٤ ق ٤٩ / ١٩٧٧ الخـاص بإيجـار الأماكن . ولا يجوز تسجيلة إلا إذا زادت مدته عن ٩ سنوات طبقا م ١١ ق ١١٤ / ١٩٤٦ والمادتان ٥٧٣ / ١ ، ٦٠٤ / ١ مـدنى والمادتان ٥٧٣ /١ ، ٦٠٤ /١ مدنى	٤ ـ **ناقل للملكية** ولا يجوز إثبات تاريخه لأنه محرر واجب الشهر طبقا م ١٢ مكرر ق ١١٤ / ٤٦ ويجب تسجيلة طبقا م ٩ ق ١١٤ / ٤٦ لنقل الملكية الصادر لصالحة التصرف .
٥ ـ **مؤقت** بمدة معينة إما ٣٠ أو ٦٠ سنة أو مدى حياة المستأجر .	٥ ـ دائم غير مؤقت بمدة
٦ ـ من أعمال (**الأدارة**) لأنه ينشأ إلتزامات شخصية ولا يترتب حق عينى (طعن مدنى جلسة ٢١/ ٦ / ١٩٧٨) .	٦ ـ ليس من أعمال الادارة وإنما من أعمال التصرفات ويخول صاحبه ثلاث سلطات هى التصرف ـ الإنتفاع ـ الإستغلال
٧ ـ عقد يرد على منفعة العين فقط .	٧ ـ عقد يرد على الرقبة والمنفعة أو أحدهما

---

(١) عقود الأمانة هى (الوديعة والعارية والإيجارة والرهن والوكالة) طبقا (م ٣٤١ عقوبات) .

٨ ـ لا يجوز التنازل عنه إلا بإذن المالك المؤجر أو إذا إشترط ذلك في العقد وإلا جاز للمؤجر طلب إخلاء العين عدا حالة بيع المحل التجاري بالجدك ومحتوياته بشروطه الواردة بمادة٥٩٤ مدني .	٨ ـ يجوز التنازل عنه بدون إذن من البائع وإذا اشترط في العقد عدم التصرف فيه فيجب أن يؤقت ذلك الشرط بمدة معقولة طبقا م ٨٢٣ مدني مدة حياة المتصرف أو لمدة عشرة سنوات بالنسبة للشخص المعنوي وإلا وقع الشرط باطل بطلان نسبي مقرر لصالح من صدر التصرف لصالحة م ٨٢٤ مدني .
٩ ـ إذا وقع على ثمرات الأرض كان (إيجار)	٩ ـ إذا وقع على منتجات الأرض كان (بيعا) .
١٠ـ حق **شخصي** .	١٠ ـ حق **عيني** .
١١ ـ يشترط فيمن يباشر أهلية الإدارة ١٨ سنة **مأذون** من الوالي أو المحكمة ويعتبر كامل **الأهلية فيما أذن** م ٦٤ ق ١١٩ / ٥٢ الخاص بالولاية على المال .	١١ ـ يشترط فيمن يباشر **أهلية أداء** كاملة ٢١ سنة .

أوجه الخلاف بين عقد الإيجار وحق الإنتفاع

عقد الإيجار	حق الإنتفاع
١ـ (الأجرة) ركن جوهري فيه	١ ـ (الثمن) ركن جوهري فيه
٢ ـ حق الإيجار (شخصي)	٢ ـ حق الإنتفاع (عيني) ويلزم تسجيلة
٣ ـ حق المستأجر (يورث) إلا إذا كان الإيجار معتبرا فيه شخصيته فلا يورث .	٣ ـ حق الانتفاع (لا يورث) وينقضي بموت المنتفع.
٤ ـ حق الإيجار يكون (بعوض)	٤ ـ حق الإنتفاع يكون بعوض وبغير عوض
٥ـ حق المستأجر مصدرة (العقد) .	٥ ـ حق الإنتفاع مصدره أي سبب من أسباب كسب الملكية البيع .

بنـــد ٥٣٩ أسباب كسب الملكية :

عددها ٨ على سبيل الحصر ٧ وردت بالقانون المدنى والثامن ورد بقانون المرافعات وأحكام محكمة النقض وهى :

١ - الاستيلاء (م ٨٧٠ مدنى) [١]

٢ - الميراث (م ٨٧٥ مدنى) (م ٢,١ ق ١٩٤٣/٧٧)

٣ - الوصية (م ٩١٥ مدنى) (م ١ ق ١٩٤٦/٧١) .

٤ - الالتصاق [م ٩٢٢ /١ ‏/ ٨٠٣ / ٢ مدنى]

٥ - العقد (م ٩٣٢ مدنى)

٦ - الشفعة (م ٩٣٥ مدنى)

٧ - الحيازه بوضع اليد بالتقادم المكسب ١٥ سنة (م ٩٦٨ مدنى) وبالتقادم الخمسى المقترن بحسن النية وقت تلقي الحق ومستند إلى سبب صحيح من شخص غير مالك ومسجل بالشهر العقارى (م ٩٦٩ مدنى) . والمادة الأخيرة معطلة فى ظل قانون الشهر العقارى رقم ١٩٤٦/١١٤ (مادة ٢٣ منه) التى تتطلب أن يكون البائع مالكاً للمبيع .

٨ - أحكام رسو المزد في البيوع الجبرية : (م ٤٤٧ / ٢ مرافعات) (وأنظر الطعن المدنى جلسه ٢٦ / ٦ / ٨٠) .

---

(١) هذا بالنسبة للمنقول . أما بالنسبة للعقار فمادة ٨٧٤ / ٣ مدنى الخاصة بالاستيلاء على العقار ألغيت بموجب م ٨٦ من ق ١٠٠ / ٦٤ الخاص بالتصرف فى الأراضى الزراعية وطرح النهر المملوك للدولة ملكية خاصة ولم يعد للاستيلاء على العقار وجود بعد إلغاءه بموجب تلك المادة (أنظر الوسيط للسنهورى الجزء التاسع بعنوان أسباب كسب الملكية ص ٤٨) .

بنـــد ٥٤٠ أنواع التصرفات الناقله للملكية :

ويمكن تقسيمها كالاتى :-

١ – تصرف قانونى بتوافق ارادتين (كالعقد) أو بالاراده المنفرده(كالوصية والوقف)

٢ – واقعة قانونية اما مادية (كالالتصاق) أو طبيعية (كالميراث) .

٣ – واقعة مركبة : (استيلاء ـ حيازه ـ شفعه) .

وتنقسم من ناحيه اخرى من حيث كونه (منشأة أو ناقله) :-

١ ـ منشئة : (كالاستيلاء) .

٢ ـ ناقلة بمجرد الوفاة (كالميراث والوصيه)

٣ ـ او بين الاحياء (كالالتصاق والعقد والشفعه والحيازه) .

بنـــد ٥٤١ أركان العقد :

١ ـ الرضـــا : (م ٨٩ ـ ١٣٠ مدنى)

ويتضمن توافر ٣ شروط :

(١) (إيجاب) من أحد الطرفين (وقبول) من الطرف الآخر .

(٢) أن يكون الطرفان كاملى الأهلية لإجراء التصرف القانونى المطلوب ببلوغ سن الرشد ٢١ سنة عاقلين مدركين فالقاصر ينوب عنه وليه فإن لم يوجد لوفاته فوصية بقرار وصاية وإذن نيابة الأحوال الشخصية فإذا كان بالغا سن الرشد ٢١ سنة ولكن كان سفيها أو معتوها يلزم تصريح المحكمة المدنية بالتصرف .

(٣) إرادة سليمة واعية خالية من العيوب (كالغلط أو التدليس أو الإكراه) .

٢ ـ المحل (م ١٣١ ـ ١٣٥ مدنى) :

ويتضمن إلتزام على المتصرف بنقل الملكية إلى المتصرف إليه ويجب فيه أن يكون معينا تعيينا نافيا للجهالة وإلا كان (باطلا) .

فشروط المحل ثلاثة :

١) ممكن (م ١٣٢ مدنى) .

٢) معين (م١٣٣ مدنى) .

٣) مشروع (م ١٣٥ مدنى) .

٣ ـ السبب :(م ١٣٦ ، ١٣٧ مدنى) :ـ

وهو العقد والنية والباعث والغرض من التعاقد والإلتزام .

ويشترط فيه أن يكون مشروعا (غير مخالف للنظام العام أو الآداب) .

ويلاحظ أنه عدم ذكر سبب الألتزام فى العقد لا يؤدى إلى بطلانه لعدم اشتراط م ١٣٦ مدنى ذلك (طعن ٦٣٦/٤٩ ق جلسة ١٩٨٣/٣/٩) .

بنـــــد ٥٤٢ آثـــاره :

١- حجيته نا أثر (نسبى) [١] قاصر علـى أطرافـه المتعاقدين أو خـلفهم العـام (الورثة) (م ١٤٥ مـدنى) (مع مـلاحظة أن إلتزامات المورث لا تنقل إلى ذمة الوارث الا فى حدود ما آل إليه من تركه مورثة نظرا لاستقلال شخصية وذمة المورث عن شخصيـة وذمة الوارث ولأن الدين لا يورث وإنما يتـعلق بتركة المورث لا بذمـة ورثتـه وبناء عليه لا يصح توقيع الحجز لدين على المورث إلا على تركته . (طعن ١٠٣ / ٥٣ ق جلسة ٨٥/١١/٢٧) فإذا كان المورث مدين بحق عينى تبعى كان لدائنيه حق تتبعه إستيفاء للدين والتـقدم على سواهم ممـن تصـرف لـهم الـوارث أو مـن دائنيـه (طعن ١٤ / ٣٧ ق جلسة

ملحوظة : حفاظا على حقك وتجنبا للمشاكل والنزاع عند شرائك شقة أو منزل أو قطعة أرض فضاء معدة البناء داخل كردون المدينة . وقبل كتابة عقد البيع الإبتدائى يلزم مراعاة الآتى :

١ ـ الإطلاع على صورة رسمية من سند ملكية البائع (الحجة) للتأكد من أنه المالك الحقيقى للعقار وليس بائعا لملك الغير .

٢ ـ إستخراج (شهادة عقارية) من قلم الشهادات العقارية بمكتب الشهر العقارى المختص للتأكد من :

أ) عدم تصرف البائع لعقار التعامل إلى شخص آخر بأى نوع من أنواع التصرفات القانونية .

ب) خلو عقار التعامل من أى حق عينى تبعى وأنه غير مثقل به(كرهن أو حكر أو إختصاص أو إمتياز) .

٣ ـ أن يحضر التوقيع على عقد البيع الإبتدائى عدد ٢ شهودكاملى الأهلية بالغى سن الرشد (٢١ سنة على الأقل) عاقلين ليشهدوا واقعة البيع أو التصرف وحصولها وتوقيع البائع أو المتصرف على العقد وقبضه الثمن أو جزء منه وأن يوقعا على عقد البيع الإبتدائى مع طرفى التصرف .

٤ـ يفضل عمل توكيل رسمى بالبيع لنفس الوكيل وبيان رقم وشارع وناحية والقسم التابع له العقار وأن التوكيل غير قابل للإلغاء إلا بموافقة الوكيل تجنبا لإمتناع البائع عن الحضور للتوقيع على العقد النهائى أمام موثق الشهر العقارى طبقا(للمنشور الفنى ٧ / ٩٣).

(٢) ولكون العقد نسبى والحق فى الأجازه شخصى قاصر على المستأجر قضت محكمة النقض فى الطعن ٥١/٦٣/١ ق جلسة ١٩٨١/١/١٧ بأن رب الأسرة المستـأجـر للمسكن ليس (نائب) عن أفـراد اسرته المقيمين معه وانهاء عقد الايجار تجعل بقاء مظلقته بالعين المؤجره بلا سند يحق معه طردها .

١٦ /١٩٧٢/٣/) ولعدم قابلية الدين للإنقسام يكون أى من الورثة ملزم بسدادها ثم يرجع على باقى الورثة بما يخصهم فى الدين الذى وفاه كل بقدر نصيبة (طعن ٥١ / ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٢/٣) وإلى خلفهم الخاص (المتصرف إليه كالمشترى والموهوب له) سواء كانت إلتزامات أو حقوق شخصية (م ١٤٦ مدنى) بشرطان هما :

أ) إذا كان من مستلزماته .

ب) علم الخلف الخاص بها وقت إنتقال الشئ إليه .

فيلزم الخلف الخاص بالحقوق والإلتزامات الواردة بالعقد (طعن١٦٦/٤٣ ق جلسة ١٩٨٢/١٢/٢١ ويرد على هذه القاعدة استثناء على صاحب الوضع الظاهر اذا توافرت شروط تطبيقه وعليه يعد التصرف المبرم بعوض بين صاحب الوضع الظاهر والغير حسن النية (نافذا) فى مواجهة صاحب الحق متى اسهم الاخير (بخطئه) سلباً أو إيجابا فى ظهور المتصرف بمظهر صاحب الحق (طعن ٥٤/٨٢٦ ق هيئة عامة جلسة ١٩٨٦/٢/١٦) وانظر بند ٣٩٥ مكرر من هذا الكتاب ص ١٠٧٧ .

ولا يكون للعقد حجية فى مواجهه الغير الذى ليس طرفا فيه أو الكافة إلا (بالتسجيل) فى الشهر العقارى .

٢ ـ ينفذ العقد وفقا لما إشتمل عليه من (بنود) وبما يتفق وحسن النيه (م ١٤٨ / ١ مدنى) ويتناول التنفيذ مالم يرد ببنود العقد وكان من (مستلزماته) إذا نص عليها قانون أو جرى بها عرف أو إقتضتها قواعد العدالة حسب طبيعة الإلتزام (م ١٤٨ / ٢ مدنى) .

بنـــد ٥٤٣ العقد شريعة للمتعاقدين (م ١٤٧ مدنى) :

١ ـ من المقرر طبقا لنص م ١/١٤٧ مدنى ان العقد شريعه المتعاقدين فلا يجوز نقضه أو تعديله الابإتفاق طرفيه ، أو للأسباب التى يقرها القانون ، ومن ثم لا يعتد بتعديل فيه يستقل به أحد المتعاقدين بارادته المنفرده ، كما يحق لاى من طرفيه الامتناع عن تنفيذ التزامه اذالم يقم المتعاقد الأخر بتنفيذ ما التزم به اعمالا لنص م ١٦١ مدنى (طعن ٢٣٢٤/ ٥٩ ق جلسة ١٧/ ١٢ / ١٩٩٠) والقول بغير ذلك يؤدى الى عدم استقرار المراكز القانونية (طعن ١٨٠٤ / ٥٦ ق جلسة ١٩٩٠/٤/٥) وصاحب الحق مقيد فى استعمال حقه بواجب والتزام هو عدم الاضرار بغيره طبقا لقاعدة (لاضرر ولاضرار فى الاسلام) .

٢ ـ ولكن ما الحل لو تضمن العقد (شروط تعسفيه) خاصة اذا كان من (عقود الاذعان) التى ينفرد احد المتعاقدين بوضع شروطه المقرره ولا يملك الطرف الثانى سوى الموافقه أو الرفض دون مناقشة ؟ لأنها مطبوعة وليس مكتوبة حتى تعطى فرصة للمناقشة ؟ ويكون قبوله قاصر على مجرد التسليم بها (م ١٠٠ مدنى) .

وكمثال : حالة تخصيص احدى جمعيات الأسكان قطعة ارض لمواطن سدد نصف ثمنها مقدما والباقى على اقساط شهرية وعند التسليم والتوقيع على العقد زاد قيمة القسط بحجه زيادة سعر الفائدة ؟

جـ) نصت (م ١٤٩ مدنى) انه فى هذه الحالة يجوز للقاضى تعديل هذه الشروط أو اعفاء الطرف المذعن فيها وفقا لما تقضى به قواعد العدالة ـ ويقع (باطل) كل اتفاق على خلاف ذلك وسلطة القاضى فى ذلك (تقديريه) لارقابه عليه فى ذلك من محكمه النقض ـ فعقود الاذعان (استثناء) من الاصل وهو (ان العقد شريعه المتعاقدين) كما جاء بنص (م ١٤٧ /١ مدنى) .

٣ـ للقاضى (سلطة استثنائية) فى تعديل ما اتفق عليه طرفى العقد (م١٤٧/٢ مدنى) وهى حاله استحالة تنفيذ الالتزام نتيجه حادث فجائى أو قوه قاهرة ـ عام وغير متوقع ولم يكن فى مقدور الشخص العادى توقعه بحيث يصبح تنفيذ الالتزام مرهق للمدين ويهدد بخساره فادحه فاذا ما توافرت تلك الشروط جاز للقاضى رد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول ـ ولقاضى الموضوع سلطه تقديرية ـ وهذا من الأمور المتعلقة(بالنظام العام)لا يجوز الاتفاق مسبقاً على استبعادها والاكان الشرط(باطلاً).

٤ـ اذا ما تضمن العقد شرط مانع من التصرف (مطلقاً) وليس مؤقت بحياة المتصرف كان الشرط (باطلاً) طبقاً لنص م ٨٢٧ ، ٨٢٤ مدنى يحق للمتصرف اليه رفع دعوى (**بانتقاص**) ذلك الشرط من العقد وابطاله مع ابقاء بنود العقد كما هى (طبقا لنص م ١٤٣ مدنى) .

٥ ـ يجوز تضمين العقد اشتراط لصالح الغير الذى ليس طرفا بالعقد ويترتب على ذلك ان يتعلق بالعقد حق ثابت له يبق نافذا حتى ولو لم ينص عليه فى العقد النهائى ويستطيع ان يطالبه بوفائه (طبقا للمادة ١٥٤ / ١، ٢ مدنى) (طعن ٦٠٤ / ١١ ق جلسة ٢٩ /١ / ١٩٨٠) .

٦ ـ اذا تضمن العقد العرفى الابتدائى (شرط جزائى)(١) ولم ينص عليه بالعقد النهائى دل ذلك على انصراف النيه الى عدم التمسك بهذا الشرط أو تطبيقه والتخلى عن اعمال هذا الشرط (طعن ٤ / ٣٦ ق جلسة ١٩٧٠/٣/٢٦) (طعن ٤٦١ / ٥٩ ق جلسة ٢٧ / ٥ / ١٩٩٣) . ويلاحظ أنه التزم (تابع) للالتزام الأصلى ويسقط بسقوطه (كفسخ العقد مثلاً) .

٧ ـ اذا تضمن العقد شرط بالاعفاء من المسئولية عن العمل غير المشروع وقع هذا الشرط (باطلا) (م ٢١٧ / ٣ مدنى)

٨ ـ اذا تضمن العقد شروط أو بنود غامضة وكانت تحتاج إلى تفسير يبحث فى (النية المشتركة للمتعاقدين)ولا يعول على (المعنى الحرفى للالفاظ) .(فيجب ألا يضر التفسير بمصلحة الطرف المذعن ،فالشك يفسر فى مصلحة المدين طبقا (مدين ١٥١ / ١ مدنى)

ويستهدى فى ذلك بـ :ـ (طبيعة التعامل ـ والامانة والثقة بين المتعاقدين والعرف الجارى فى المعاملات) .

(م ١٥٠ /٢ مدنى) أما إذا كانت بنود العقد وعباراته واضحة فلا يجوز البحث عن قصد ونية المتعاقدين التى أراد سترها وأنه ليس لهم سوى الاعتداد بالعلاقة الظاهرة كأصل عام (طبقاً لنص م ١٥٠ / ١ مدنى) (٢)

ويجب ان يفسر الشك فى مصلحة المدين (م ١٥١ /١ مدنى) .

---

(١) فيما يلى أحكام النقض فى الشرط الجزائى :

١ ـ اتفاق المتعاقدين على الشرط الجزائى (قرينة قانونية غير قاطعة) على وقوع الضرر طبقا م٢٢٤ مدنى استثناء من مادة ١ ق ٦٨/٢٥ الخاص بالاثبات (طعن ٤٩/٧٤٣ ق جلسة ١٩٨٣/١/١١) .

٢ ـ الشرط الجزائى تحققه يجعل الضرر واقعاً فى تقدير المتعاقدين ـ عبء اثبات عدم وقوعه على عاتق المدين (طعن ٤٨/١٥٨١ ق جلسة ١٩٨٢/١/١٥) .

٣ ـ الشرط الجزائى عن (التأخير) فى تنفيذ الالتزام استثناء من قواعد التنفيذ العينى للالتزام استحقاقه متى (تأخر) المدين فى تنفيذ التزامه لا يلزم لاعماله طلب التنفيذ العينى ابتداء (طعن ٤٨/١٥٨١ ق جلسة ١٩٨٢/١/١٥

(٢) وكمثال ـ ذلك الخطأ الذى وقع فيه مجلس الدولة المصرى بخصوص التوكيل المتضمن قبض الثمن فهل يعد بيعا ؟ فقد فسر مجلس الدولة عقد الوكالة فى بداية الأمر فى فتواه ملف ١٢٦ / ٦ / ٥٥ بجلسة ١٢ / ٨ / ١٩٨٦ بأنه يعد (عقد بيع مستتر) إذا تضمن قبض الثمن والبيع لنفسه والنص الصريح على عدم إلغاء التوكيل وبالتالى يحصل عنه (رسمى نسبى) وأذيع ذلك بالمنشور المالى ١٢ / ٨٦ ثم إنتهى أخيرا فى فتواه ملف ٨٨ / ١ / ٥٤ بجلسة ١٨ /١ /١٩٩٥ بأنه (لا يعد بيعا) طبقا لنص م ١٥٠ / ١ م مدنى كما ذكرنا ذلك بفقرة ٨ بند ٥٤٣ وهذا هو الذى يتفق وصحيح القانون المدنى وأذيع بالمنشور المالى ٣ / ٩٥ وانظر كتابنا السجل العينى ورسوم الشهر ص ١٢١ وكتابنا التوثيق بمكاتب التوثيق وفروعها التابعة لمصلحة الشهر العقارى ص ١٨ .

بنــــد ٥٤٤ الشرط المانع من التصرف (م ٨٢٣ مدنى)

س) حالة تضمين مشروع المحرر بند يشترط فيه المتصرف على المتصرف اليه ، عدم التصرف مدى حياته (أى حياة المتصرف) ، أو عدم التصرف اطلاقا ؟؟

جـ) هذا البند يشترط لصحته ثلاث شروط :-

١- أن يكون الشرط متضمنا فى عقد أو وصية (طبقا لنص م ٨٢٣ مدنى) .

٢ - أن يكون الباعث مشروع (وهو حمايه مصلحه خاصة جدية مشروعة للمتصرف أو المتصرف اليه أو الغير) .

٣ - أن يكون الشرط لمدة معينه معقوله (مؤقته) مرهــونه بحيــاة المتصــرف (طعن رقم ٧ لسنة ٤٢ ق ١٩ / ١ / ١٩٧٧) (طعن جلسة ٢٤ / ٣ / ١٩٨٣) .

- أما اذا كان شرط عدم التصرف(مطلقا ومؤبداً)فالجزاء هو (البطلان النسبى) للشرط المخالف دون حاجة لفسخ التصرف الأصلى (كنص م ٨٢٤ مدنى) (طعن ٧٥٠ / ٤١ ق جلسة ٣١ / ١٢ / ١٩٧٥) غيز أنه يجوز للمتعاقد الذى اشترطه طلب فسخ العقد الاصلى الوارد فيه الشرط المانع من التصرف متى كان هذا الشرط من الشروط الاساسية للتعاقد والتى بدونها ما كان يتم (طبقا م ١٥٧ / مدنى) .

ويلاحظ : أن حق التمسك بالبطلان وطلبه قاصر على من شرع لمصلحته (طبقا م ١٩ مرافعات) .

ويظهر الشرط المانع من التصرف : فى عقود (الهبه) ، و (البيع للرقبه مع حفظ حق الانتفاع للبائع مدى حياته) ، وشقق (الاسكان التعاونى) حيث تشترط الأخيره عدم التصرف إلا بعد مرور (عشر سنوات) على تاريخ التخصيص للعضو ، أو (موافقة) الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان قبل مرور هذه المدة .

ويجوز (للمتصرف اليه) اذا كان شرط المنع من التصرف (مطلقا) سلوك الآتى :-

١ - رفع دعوى [illegible] الشرط المانع من التصرف من العقد وابطاله ، مع [illegible] باقى بنود العقد كما هى (طبقا م ١٤٣ مدنى) . وقد تضمنت تعليمات الشهر العقارى بندا مؤداه : انه اذا تضمن (سند الملكية) (شرط موقوت) مانع من التصرف يشترط تقديم (حكم نهائى بابطاله)(م ٤٧٠/ ٢ تعليمات شهرعقارى ١٩٩٣)

٢ـ (وضع يد) المتصرف اليه على العقار أو الشقة بالحيازه (المدة الطويله المكسبة للملكية) (تقادم طويل مكسب ١٥ سنة) يعطى له الحق فى التملك والتصرف بعد ذلك .

٣ ـ فى حالة كون التصرف (عقد) يجوز (للمتصرف اليه) (الايصاء للغير) لأنه تصرف مضاف لما بعد موت (الموصى) لا يترتب عليه نقل الملكية فى الحال .

ويلاحظ : ان الحق فى طلب الابطال (يسقط) بمرور (٣ سنوات) من العلم واكتمال الاهلية وانكشاف الغلط أو التدليس أو انقطاع الاكراه (طبقا م ١٤٠ مدنى) ، ويسقط (بـ ١٥ سنة) من (وقت العقد) .

بنـــد ٥٤٥ آثار الشرط المانع من التصرف :

١ ـ عدم جواز نقل الملكية للغير (بتصرف ناقل) أو (ترتيب حق عينى تبعى) خلال المدة المحددة والا (بطل التصرف) .

٢ـ عدم جواز الحجز [1] على العقار أو الشقه موضوع الشرط المانع .

ويلاحظ : ان هناك (حالات وردت للمنع من التصرف (بحكم القانون) ولكن المنع (مؤقت) وهى :ـ

١ ـ م ٨٥٣ مدنى : عدم تصرف الشريك فى نصيبة لأجنبى فى (ملكية الاسرة) الا بموافقه (جميع الشركاء) .

٢ ـ م ١٤ / ١ ق ١٧٨ / ١٩٥٢ : (الخاص بالاصلاح الزراعى) : عدم التصرف فى الأرض الموزعه إلا بعد (الوفاء بكامل الثمن) .

٣ـ م ٦ ق ١٤ / ١٩٨١ (الخاص بالاسكان التعاونى) : عدم تصرف العضو فى الشقة المباعة له من (جمعية الاسكان التعاونى) الا بعد مرور عشر سنوات من تاريخ التخصيص للعضو ، أو موافقة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان قبل مرور هذه المدة . ويلاحظ أن شرط المنع من التصرف قد يأخذ صورة (شرط الاستبدال) فيلتزم المتصرف إليه بعدم التصرف فى الشىء إلا إذا (استبدل) به شىء آخر يحل محله فى نفس الغرض وهو شرط (صحيح) مادام قد قصد به (تحقيق مصلحة مشروعة) فمن يملك الأكثر يملك الأقل .

---

(١) يلاحظ ان (منع التصرف) يرتب دائما (منع الحجز) كأثر له ، والمنع هنا (نسبى) بالقدر اللازم لتحقيق الغرض من شرط المنع من التصرف (انظر التنفيذ للجبرى د / احمد هندى طبعه ١٩٩٣ ص ١٦٢ اسكندرية .

بنـــــد ٥٤٦ حالة الاموال الموهوبة أو الموصى بها مع شرط عدم جواز الحجز عليها (م ٣٠٨ مرافعات) :

جـ) هو شـرط (صـحيح) لا يمكن للدائنين التـضـرر منه وذلك لأن المتـبـرع يدخل (مـالا) فى ذمـة مـدينهم (دون مـقـابل) ، فـتلك الأمـوال آلت لمدينـهم دون عـوض ، ولما كـان المتبرع يملك ألا يتبـرع بهـذه الأموال ، فأنه يملك أيضا حـرمـان هؤلاء الدائنين من التنفيذ على هذه الاموال ، ولكن منع الحـجز هنا (نسبى) فأجاز الحجز عليها وفاء لدين نفقه أقارب أو أزواج بشرط :-

ألا يزيد الحجز من أجل ذلك عن $\frac{1}{4}$ (ربع) المبالغ الموهوبه أو الموصى بها .

كذلك يجوز الحجز على هذه الأموال استيفاء للديون التى نشأت (بعد) الهبه أو الوصيه ، لأن الدائنين اعتمدوا فى معاملاتهم مع المدين على وجود هذه الاموال فى ذمته .

وعلى أى حال : فان الحجز على هذه الاموال (يجوز) فى حالة انتقال ملكيتها لشخص آخر بسبب من اسباب نقل الملكيـة (الوفـاء بالعـقد) وذلك لأن شرط عـدم جـواز الحـجـز (شـخـصـى) مـقـرر لذات الموهوب لـه أو الموصى له يسـتـفـيد به مـدى حيـاته (طالما أن المال تحت يده) . وينقضى هذا الشرط (بالوفاء) ، أو التصرف فيه لشخص آخر . ولا يحق للخلف (عام أو خاص) الاستفادة من هذا الشرط .

ويلاحظ : انه طالما أن الشـهـر العـقـارى لا يبـحث مـلكيـة المنزوع ملكيـتـه عند تسجيل تنبيه نزع الملكية ، فان مجال تطبيق واعمال هذا الحظر يكون أمـام المحكمـة ؛ إما بالاعتراض على قائمة شروط البيع ، أو بدعوى موضوعيه بطلب الغاء اجراءات التنفيذ اذا كان الواهب أو الموصى هو المتمسك بهذا الحظر .

ولكن اذا كـان الطلب المقـدم للشـهـر العـقـارى خـاص بالحـصـول على (حق اختصاص) فانه طبقا لتعليمات الشهر العقارى التى تقضى ببحث الملكية فى شأن أمر الاختـصـاص . فانه يجـوز لمأموريه الشهـر العقارى الامـتناع عن السير فى اجراءات تسجيل هذا الطلب اذا ما تبين من سند الملكية ، أن سند ملكيّة المدين يتضمن مثل هذا الشرط .

مع ملاحظة : انه اذا تضمن مشروع المحرر ـ بند بحق البائع فى استرداد المبيع خلال مدة معينه ، فانه يكون باطل (بطلانا مطلقا) طبقا لنص م (٥٦٠ مدنى) اذ يعد فى هذه الحالة (بيع وفاء) يستر (رهنا حيازيا) .

بنـــد ٥٤٧ :

وقد ثار خلاف بخصوص [عقد قرض متوسط الاجل لصالح بنك التنمية والائتمان الزراعى]

حيث ورد بالبند الرابع شرط بعدم التصرف فى رؤوس الماشية المشتراه من منافع القرض خلال مدة القرض (ملف ٢٤٦ / ٨٨ شبين الكوم)

(ملف ادارة بحوث الشهر ٣ / ٨٨ ، ملف التفتيش الفنى ٤٢ / ٩٣ اسكندرية :

فما مدى صحته ؟ وهل يستحق رسم نسبى ؟

جـ) انتهى رأى المصلحة الى (صحته) واستحقاق رسم نسبيى $\frac{1}{2}$٪ باعتباره موضوع لم يرد بالجدول .

بنـــد ٥٤٨ :

هذا وقد اصدرت مصلحة الشهر العقارى (المنشـــور الفنى ٢ / ١٩٨٦) بخصوص تصرفات الافراد والذين تملكوا بطريق الشراء من الادارة العامة لاملاك الدولة الخاصة (بعقد مشهر) ، لم ينص فيه (صراحة) على المنع من التصرف وتشرط الاستصلاح أو الاستزراع ، أو (تقديم موافقة كتابية) من الادارة على قيام هؤلاء الافراد بالتصرف ؟؟

حيث انتهت الى : [مراعاه عدم الالتفات لهذا الحظر ، والسير فى اجراءات الشهر ، مالم يكن هناك « نص صريح يمنع التصرف » .

مما سبق تبين ان شرط منع التصرف يرتب (منع الحجز) ويزول الحظر بانتهاء المدة (وهى فى الغالب لا تزيد عن عشر سنوات) أو بموت من تقرر لمصلحته وبعدها يلاحظ الأتى :

أنه إذا كان الشرط مقرر لمصلحة (المتصرف) يعود للدائن حق الحجز واذا كان الشرط مقرر لصالح (أجنبى) غير المتصرف والمتصرف اليه يزول الحظر بانتهاء أجل الشرط ، واذا كان الشرط لصالح (المتصرف إليه) لا يجوز الحجز بسبب الديون التى نشأت قبل انتهاء الشرط لأن الغرض منه حماية المال المتصرف فيه من تصرفات المتصرف اليه وكذلك لا يسرى الحظر على الديون التى تنشأ بعد انتهاء الشرط .

ويلاحظ انه اذا حكم ببطلان الشرط (أصبح كأن لم يكن) فيجوز للدائن اتخاذ اجراءات التنفيذ العقارى ويجب تقديم (حكم نهائى بابطاله) (طبقا م ٤٧٠ / ٢ تعليمات شهر ٩٣) . ولا يعد شرطاً مانعاً من التصرف الاحالة فى عقد الملكية إلى وجوب اتباع نظام الجمعية التعاونية الداخلى ما لم يتم الحاق هذا النظام بالعقد ويتم شهره معه (فتوى الجمعية العمومية للفتوى والتشريع بمجلس الدولة رقم ٤١٣ بتاريخ ١٩٦٧/٤/١٥) .

بنـــد ٥٤٨ مكرر تصرفات عضو جمعيات الاسكان التعاونى فى وحدته وشرط المنع من التصرف :

اذا كان سند ملكية العضو المتصرف لم يتضمن شرط صريح ، بمنع التصرف أو تضمن شرط مانع من التصرف ولكنه مطلق وليس مؤقت . هنا يجوز للعضو التصرف .

فاذا كان سند ملكيته يتضمن (شرط موقوت) مانع من التصرف فيلزم لشهر التصرف . [تقديم حكم نهائى بابطاله] للسير فى اجراءات التسجيل [م ٤٧٠ تعليمات شهر ٩٣) . أما بالنسبة للعقد المعلق على (شرط واقف) فلا ينفذ ذلك العقد إلا بتحقق ذلك الشرط (م ٢٦٨ مدنى) وأما بالنسبة للعقد المعلق على (شرط فاسخ) فإن تحقق ذلك الشرط يؤدى إلى انقضاء العقد (بأثر رجعى) . ويلزم الدائن برد ما أخذه ، فإن استحال الرد لسبب راجع إليه وجب عليه (التعويض)(م ٢/٢٦٩ مدنى) ويلاحظ أن الأثر الرجعى ينتفى فى حالة الاستحالة لسبب اجنبى (م ٢/٢٧٠ مدنى) .

بنـــد ٥٤٩ أحكام النقض فى شرط المنع من التصرف :

١ - م (٨٢٣ مدنى) لا تبيح اشتراط حظر التصرف الا (لمدة مؤقته) وبناء على (باعث مشروع) وهى الحدود التى أباح المشرع فى نطاقها الخروج على مبدأ (حرية تداول الأموال) (طعن ٧ / ٤٢ ق (أحوال شخصية) جلسة ١٩ / ١ / ١٩٧٧) .

٢- بطلان عقد البيع لمخالفة الشرط المانع من التصرف ، عدم جواز التمسك به الا ممن وضع الشرط لمصلحته (طعن ٣٠٦ / ٥٣ ق جلسة ١٩ / ٢ / ١٩٨٧) .

عقد البيـــع وأحكامة

أحكام البيع فى الإسلام

بنـــد ٥٥٠ ما يشترط فى المبيع :ـ

١ـ أن يكون غير معلق على شرط فاسد ـ يخالف نص فى كتاب الله ـ كبيع الوفاء الذى يستر رهنا) لأنه يعد ربا محرم لقوله عليه السلام (إن الله إذا حرم شيئا حرم ثمنه) وقوله (لا يجوز بيعتين فى بيعه) وقوله (لا يحل بيع وسلف) وقوله (ولا شرطان فى بيع) والقانون المدنى م ١٣٥ على ذلك (إذا كان محل الإلتزام مخالف للنظام العام والآداب عد العقد(باطل)) .

٢ ـ أن يكون مملوك للبائع أوله عليه ولاية أو وكالة لقوله السلام (لا بيع إلا فيما يملك) وقوله (لا يبيع أحدكم على بيع أخيه) وقوله (لا تبع ما ليس عندك) .

٣ ـ أن يكون معلوم وموجود [1] [لنهى الرسول ﷺ عن بيع الغرر] [2]

---

(١) وعلى ذلك سار القانون المدنى فأبطل أى تعامل على محل مستقبل فبالنسبة للرهن المواد ١٠٣٣ / ٢ ، ١٠٩٨ مدنى والهبه المادة ٤٩٢ مدنى والتعامل فى الشركة المستقبله م ١٣١ / ٢ مدنى .

والعقود من حيث انشائها تنقسم إلى :ـ (رضائية وشكلية وعينية)

أـ فالرضائية وهى الأصل ويكفى فيها الإيجاب والقبول . ومثالها البيع والبدل والوكاله والعمل فالكتابة فيها ليست ركنا فى إنعقاد عقودها وإنما تتطلب للإثبات فقط . فإذا ما أراد عامل مثلا إثبات علاقة العمل ووجود العقد فأنه يختصم صاحب العمل وهيئة التأمينات الإجتماعية ليصدر الحكم فى مواجهتهما ليكون ملزما لهما بكافة بنود العقد وفقا لأحكام قانون العمل والقانون المدنى ومنها سداد أقساط التأمين عن المدة بأكملها وصرف كافة مستحقاته فإذا ما حصل على حكم مشمول بالصيغة التنفيذية أمكن التنفيذ على أملاكه ولو بطريق (الحجز الإدارى) .

ب ـ أما الشكلية فلا يكفى فيها ذلك وإنما يجب إفراغها فى شكل رسمى كالسفينه والهبة والرهن التأمينى وهناك عقود تتطلب الكتابة (كعقد الشركة وعقد إيجار السفينه وعقد هبة المنقول) وعقد بيع المؤلف طبقا م ٣٧ / ٢ ق ٣٥٤ / ١٩٥٤) .

جـ ـ وأما العينية فلا يكفى فيها الإيحاب والقبول وإنما يلزم (قبض وتسليم الشئ ومثاله هبه المنقول إذا لم يتم كتابة والرهن الحيازى) .

ويلاحظ أن الفرق بين تطلب الكتابة لتمام العقد وتطلبها للإثبات أن العقد غير المكتوب يجوز لإثباته الإقرار أو اليمين أو شهادة الشهود فيعتبر العقد منعقد عند تخلف الكتابة .

(٢) الغرر نوع من البيع ينطوى على غش وخداع وجهالة ويتضمن مخاطرة وضرر وهو أشبه بالقمار ويترتب عليه مشاكل وخلافات بين الناس ومثاله بيع شئ مجهول المقدار كبيع اللبن فى ضرع الجاموسه أو بيع شئ لا يمكن تسليمه كبيع السمك فى الماء والطير فى الهواء أو بيع سلعة محبوسة فى صندوق لا يعرف شكلها ولونها وطبيعتها .

باستثناء (عقد السلم) لقوله عليه السلام (البيعان بالخيار مالم يتفرقا) والقانون المدنى (م ٤١٩) على ذلك ويسقط حق المشترى في طلب إبطال البيع بالنص فى العقد بعلمه بالمبيع والسلم هو بيع السلف أو المحاويج فصاحب السلعة يبيعها قبل حصولها لحاجته إلى الثمن مقدما لقوله عليه السلام (من أسلف فليسلف فى كيل معلوم ووزن معلوم إلى أجل معلوم) ويشترط فيه (القدرة على التسليم).

بنـــد ٥٥١ هل يجوز بيع الشئ قبل قبضه ؟

(جـ) لا يجوز قبل قبضة لقوله عليه السلام (من إشترى طعاما فلا يبيعه حتى يستوفيه) وفى رواية (حتى يقبضة) وفى رواية (إذا إشتريت شيئا فلا تبيعه حتى تقبضه) . فيجب لإنعقاد العقد (الرضائية) بإيجاب وقبول وصدور البيع من مالك •

القــــرآن :ــ

١ ـ (يأيها الذين أمنوا لا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل إلا تكون تجارة عن تراضى منكم (النساء ٢٩)

السنة :ــ

١ ـ (إنما البيع عن تراضى) وقوله (لا يحل مال امرئ مسلم الا بطيب نفس منه) •

٢ ـ (لا يفترق بائعان إلا عن رضا) وأساس العقود فى الإسلام (التراضى بإيجاب قبول) وهو الأصل (باستثناء) عقدى (الرهن الحيازى ، والهبة فى المنقول) فليلزم لقيامهما ووجودهما (القبض والتسليم) فلا يكفى فيهما الإيجاب والقبول .

١ ــ الرهن الحيازى (فرهان مقبوضة) (سورة البقرة آيه ٢٨٣)

٢ ــ الهبه [لا تجوز الهبة إلا مقبوضة] (حديث شريف) .

ويلاحظ أن العقد شريعة المتعاقدين بشرط المشروعية (المسلمون عند شروطهم الاشرطا احل حراما أو حرم حلالا) وانه (لا ضرر ولا ضرار فى الاسلام) و (أن الله هو المسعر القابض الباسط الرازق وأنى لأرجو أن القى الله تعالى وليس أحد منكم يطلبنى بمظلمة فى دم ولا مال) .

بنـــــد ٥٥٢ أركان عقد البيع :

١ ـ الرضا (إيجاب وقبول) والأهلية (بلوغ سن الرشد عاقلا رشيدا) ، وإرادة خالية من العيوب (إكراه غلط . تدليس)

٢ ـ محل البيع (عقار ـ أو منقول) . ويشترط فيه أن يكون ممكن وموجود .

٣ ـ سبب مشروع (غير مخالف للنظام العام والآداب) .

٤ ـ ثمن نقدى جدى أو بخس وليس تافه أو صورى وإلا كان (باطلا) (إنظر بند ٧٥٦ من هذا الكتاب) . ولا يشترط لوجود الثمن أن يكون متكافئا مع قيمة المبيع .

بنـــــد ٥٥٢ مكرر الثمن كأحدا ركان عقد البيع الاساسية ؟؟

يجب فى الثمن أن يكون جديا بمعنى ألا يكون تافها (أى غير متناسب مع قيمة المبيع) وألا يكون صوريا وإلا عد عقد آخر غير البيع (كالهبة مثلا) ولكن قد يكون الثمن بخسا يدخله غبن فاحش ولكنه مع ذلك يكون (جديا) وفى هذه الحالة يمكن الطعن عليه بالغبن أو الغلط أو التدليس أو الإكراه . فيمكن مثلا رفع دعوى :ـ

أ) بالنسبة للغبن الصادر من القاصر: ترفع دعوى تكملة الثمن للغبن الفاحش إذا كان صادرا من قاصر وكان يزيد عن خمس قيمة المبيع (م ٤٢٥ مدنى) . ويلاحظ أن هذه الدعوى تسقط بمرور (٣ سنوات) من إبرام العقد .

ب) بالنسبة للغبن الفاحش الصادر من سفيه أو ذى غفلة ترفع دعوى إبطال العقد نتيجة الغبن وإستغلال طيش بين أو هوى جامح فيه (م ١٢٩ مدنى) وتسقط هذه الدعوى بمرور (سنة) من إبرام العقد .

١ ـ طعن ٩٦ / ١٨ ق جلسه ٨ / ٢ / ١٩٥١ [عدم اشتراط تكافؤ الثمن مع قيمة المبيع . وإنما يشترط ألا يكون (تافهاً)] [1] .

٢ ـ طعن ١٧١ / ٥٤ ق جلسه ١٩ / ٤ / ١٩٨٩ [دعوى صحه تعاقد عقد البيع

---

(١) ذلك أن (الثمن التافه) لا يعد ثمن صورى وانما يعد أنه (غير موجود) لأنه أقل من الحقيقة للمبيع (فيبطل العقد) بإعتباره بيعا (لإنعدام الثمن) ولكن يمكن أن يعد العقد (هبه مكشوفه) وليست مستترة فيجب أن يفرغ فى (الشكل الرسمى) .

- عدم وفاء المشترى بالثمن أثره : اعتبارها غير مقبوله].

٣ - طعن ٢٢٥٣ / ٥٢ ق جلسه ٢١ / ٦ / ١٩٨٩ [دعوى صحة التعاقد - عدم التزام المحكمة بالتحقق [من الوفاء بالثمن - مالم يدفع به أمامها] .

٤ - طعن ٧١١ / ٥٤ ق جلسه ٩٢ / ١٠ / ٨٨ طعن ١١٤٢ / ٥٦ ق جلسه ١ / ٦ / ١٩٨٨ [الثمن باعتباره ركنا اساسيا فى عقد البيع لا يعنى اشتراط تعيينه بالفعل فى العقد - كفايه قابليته للتعيين باتفاق المتعاقدين صراحه أو ضمنا على الاسس التى يحدد بمقتضاها فيما بعد [م ٤٢٣ ، ٤٢٤ مدنى] .

٥ - التزام المشترى بسداد الثمن هو التزام مترتب على عقد البيع وليس شرط لصحته ولكن للمحكمه ان تحكم بعدم قبول الدعوى اذا ما دفع البائع أمامها بعدم قبض الثمن . فاذا لم يدفع حكمت بصحه ونفاذ العقد ويكون للبائع بعد ذلك المطالبه بقيمه المبيع بدعوى مستقله أو يطلب فسخ العقد .

وللبائع (حق حبس)[1] المبيع لحين استيفاء الثمن كاملا وهذا الحق يسقط بـ (أ) بتسليم المبيع للمشترى (ب) وبالهلاك وفى الحالة الأخيرة يظل المشترى ملزم بالوفاء بالثمن مالم يكن الهلاك بفعل البائع (طبقا ٤٦٠ مدنى) .

ويلاحظ أن عدم تنفيذ المشترى التزامه بالوفاء بالثمن كان للبائع الخيار بين طلب (التنفيذ العينى) أو (الفسخ مع التعويض) أن كان له مقتضى ، والتنفيذ العينى يكون بالبيع بالمزاد العلنى بعد (أعذاره) اذا حل ميعاد الوفاء كما أن له ضمان خاص هو (حق الحبس) و (حق الامتياز) طبقا (م ١١٤٧ مدنى) . وحق الحبس مقرر للبائع بمادة ٤٥٩ مدنى.

ويلاحظ ان حبس البائع للمبيع يعد إقرار متجدد من المشترى بالدين (الثمن) مانع من سقوطه بالتقادم (م ٣٨٤ / ٢ مدنى) على أن البائع لا يجوز له التمسك بحق الحبس اذا قام المشترى بدفع الجزء الاكبر من الثمن ولم يبق إلا جزء تافه لا يبرر استمرار حبس المبيع وإلا عد (متعسفا فى استعمال هذا الحق).

---

(١) ويلاحظ أن هذا الحق مقرر للمشترى (طبقا م ٤٥٧ مدنى) ايضاً فله حق حبس الثمن اذا وجد سبب جدى يخشى منه نزع المبيع من تحت يده ولو لم يكفى للبائع يد فيه ، أو كان فيه عيب غير أن هذا الحق يسقط بأمران[1] النزول عنه بعد ثبوته .

(٢) الاتفاق على عدم استعماله (طعن ٧٠٩/٤٨ ق جلسة ١٨/١١/١٩٨٢) .

بنـــد ٥٥٣ حكم العقد العرفى غير المسجل ؟؟

انه (عقد بيع صحيح) ولكنه لا ينقل الملكية الا (بتسجيله) وكل ماله إنه يولد (التزام شخصى) على البائع بتسليم المبيع بمجرد العقد ولو لم ينص عليه فيه طبقا لنص (م ٢٠٦ ، ٤٣١ مــدنى) (طعن ٦٩٢ / ٤٦ ق جلســه ١٩٨٢/٢/٢٢) . ذلك لان التسليم يمكن المشترى من الإنتفاع بالمبيع ، وكذلك نقل الملكية للمشترى . فنقل الملكية موقوف على (التسجيل) وقبل التسجيل يبقى العقار على (ملك البائع لـه) . (طعن ٤٥٠ / ٥٧ ق جلسه ١١ / ٣ /٩٣) كمـا أن له حق (ثمار المبـيع) من وقت البيع العرفى (طعن ٥٩/٨٤١ ق جلسه ١١ / ٤ / ٩٣) [١] .

بنـــد ٥٥٤ س ـ هل يجوز للمشترى بعقد غير مسجل ان يبيع ما اشتراه ؟ وهل يلزم موافقة البائع له ؟

نعم يجوز للمشترى بعقد بيع غير مسجل بيع ما اشتراه وتسليمه ، ولكن لا تنتقل الملكية لمن باع له إلا بتسجيل سند شراء المشترى ، ثم تسجيل سند شراء الأخير أو اختصام الاخير للمشترى البائع له والبائع الاصلى فى صحيفه (دعوى صحه التعاقد وتسجيل الحكم الصادر فيها . ولا يلزم لصحه هذا البيع موافقه المالك الاصلى وانظر (طعن ٢٥٠٩ / ٥٣ ق جلسه ٢٧ / ١ / ١٩٩١ :

يجوز للمشترى بعقد غير مسجل ان يبيع القدر الذى اشتراه لغيره والتسليم ولا يتوقف ذلك على رضاء البائع له) .

---

(١) ولكن ماذا لو امتنع أى من الطرفين عن تنفيذ التزامه بالتسليم أو الاستلام ؟

بالنسبة للمشترى :ـ له حق طلب التنفيذ العينى إذا كان ممكنا ، فاذا استحال كان له طلب الفسخ مع التعويض اذا كان له مقتض بشرط(إعذار)البائع مالم يتفق على الاعفاء منه (م ١٥٧ / ١ مدنى)

وبالنسبة للبائع : له حق طلب تعيين (حارس قضائى) لحفظ العقار وصيانته على نفقه المشترى طبقا(م ٣٣٦ مدنى)، كما له حق الحكم عليه (بغرامة تهديديه) عن كل يوم أو اسبوع أو شهر يتأخر فيه عن تسليم المبيع بعد(أعذاره)، كما له طلب (الفسخ) طبقا(م ٤٦٠ مدنى)بدون إعذار أو دعوى قضائية إذا كان هناك ميعاد واحد لتسليم المبيع ودفع الثمن ، كما أن له حق طلب (التعويض) عن الضرر للاخلال بالالتزام بتسلم المبيع .

العربـون

بنـــد ٥٥٥ : تعريفه :

يعنى أحد أمرين :ـ

١ ـ إما عدول (مقابل أو بدل عن الرجوع فى البيع) .

٢ ـ أو تنفيذ العقد وتأكيده .

مع مراعاة نص م١٠٣ / ٢ مدنى :ـ

اذا عدل من دفع العربون (فقده)

واذا عدل من (قبضه) (رد ضعفه) حتى ولو لم يترتب على العدول ضرر .

بنـــد ٥٥٦ : تكييفه :

انه محل بديل فى التزام بدلى . وفى ذلك تقول محكمة النقض :

(دفع العربون قرينه قانونيه على جواز العدول عن البيع ويجوز الاتفاق على أنه يفيد البت والتأكيد) (طعن ١٠٣٤ / ٥٤ ق) .

بنـــد ٥٥٧ :

الفرق بين العربون والشرط الجزائى

العربون	الشرط الجزائى
١ ـ ثمن لعدول المتعاقدين عن تنفيذ العقد بغض النظر عن حدوث ضرر من عدمه .	١ ـ تعويض مالى عن ضرر هو الاخلال بتنفيذ العقد وليس بثمن .
٢ ـ لا يتطلب اعذار .	٢ ـ يتطلب (اعذار) فى بعض الحالات .
٣ ـ لا يخضع لسلطة القاضى التقديرية .	٣ ـ يخضع لسلطة القاضى التقديرية بالنقصان بما يتناسب مع حجم الضرر .

عقد البيع الابتدائى

بند ٥٥٨ تعريفه :

هو (مرحله تمهيديه) (لعقد البيع النهائى) الموثق أو المصدق عليه أمام موثق الشهر العقارى ويعد العقد النهائى فسخ للعقد الابتدائى بأثر رجعى ولكنه لا يمس حقوق الغير حسنى النيه (الاشتراط لمصلحه الغير) .

بند ٥٥٩ تاريخ البيع :

هو : تاريخ البيع النهائى الموثق أو المصدق عليه أمام موثق الشهر العقارى .

بند ٥٦٠ : العقود الباطله التى يتم تسجيلها لا يصححها التسجيل ولا يترتب عليها نقل ملكية ؟؟

١ ـ العقد الصورى (صورية مطلقه) (باطل) لأنه عقد معدوم . (طعن مدنى جلسه ٢٧ / ٥ / ١٩٦٥)

٢ ـ عقد البيع الصادر(لمشتر ثان)لاحق لعقد البيع الأول للمشترى الأول عن ذات العقار أو الشقة(باطل)طبقا م ٢٣ ق ١٣٦ / ١٩٨١ ، حتى ولو كان العقد اللاحق مسجلا وهذا النص يتفق مع العدالة المنطق ويتفق مع تعاليم الاسلام لقوله عليه السلام (أيما رجل باع بيعا من رجلين فهو للأول منهما) واستقرت محكمه النقض أخيراً على ذلك فى الطعن ٣٤٣٢ / ٥٨ ق جلسه ١٨ / ٤ / ١٩٩٣ (البيع الثانى باطل ولو كان مسجلا) وحسمت المحكمة الدستورية العليا ذلك فى القضية رقم ٢٢/ ١٢ ق دستورية جلسه ١ / ١ / ١٩٩٤) المنشور بالجريدة الرسمية عدد ٣ تابع بتاريخ ٢٠ / ١ / ١٩٩٤ .

٣ـ بيع الوفاء (باطل) طبقا م٤٦٥ مدنى لمخالفته للنظام العام (طعن ٢٨٥/ ٣٤ ق جلسه ٢٣ / ١ / ١٩٦٩ [اساس بطلان البيع الوفائى الذى يسترهنا هو أنه (غير مشروع) ومن ثم (فلا تلحقه الاجازه) والبطلان هنا مطلق وليس نسبى (طعن مدنى جلسه ٢٥ / ٦ / ١٩٨١) .

٤ ـ العقد المزور ـ أو حكم صحه تعاقد مزور (باطل)

٥ ـ بيع إملاك الدوله (باطل) .

٦ ـ تخلف شرط أو ركن أساسى فى العقدلو نص قانونى (باطل) (طعن ٩٠٧/ ٥١ ق جلسه ١٧ / ١ / ١٩٨٥ ،طعن ٥٤٩ / ٥٢ ق جلسه ٢٨ / ١١ / ١٩٨٥) .

بنـــــد ٥٦٠ مكرر الاخلال بتنفيذ الالتزام العقدى ومدى استحقاق التعويض عنه في ضـوء أحكـام محكمة النقض :

١ ـ الاصل : تنفيذ الالتزام (تنفيذا عينيا) ، التنفيذ بطريق (التعويض) شرطه المواد ٢٠٣ / ١ ، ٢١٥ مدنى ، قعود المدين عن تنفيذ التزامه العقدى (خطأ) موجب للمسئوليه (طعن ٢٦٠ / ٥٣ ق جلسه ٢٠ / ١٢/ ١٩٨٧)

٢ ـ سقوط دعوى التعويض (بالتقادم الثلاثى) من وقت ابرام العقد العرفى م ١٧٢ / ٢ مدنى (طعن ٩١٥ / ٥٤ ق جلسه ٢٦ / ٣ / ١٩٨٧)

٣ ـ ان احتمال (حصول الضرر) لا يصلح اساسا لطلب التعويض بل يلزم (تحققه) (طعن ٢٤٥١ / ٢٤ ق جلسه ٥ / ٣ / ١٩٥٥) ويبدأ التقادم المسقط للحق في التعويض من تاريخ تحقق الضرر (طبقا م ٣٨١ مدنى) (طعن ٧٤٨ / ٥١ ق جلسه ٢١ / ٦ / ١٩٨٤)

٤ ـ من المقرر ان الحق في التعويض (يقبل التجزئه) من (مستحقيه) (طعن ٧٦٢ / ٥٤ ق جلسه ٦ / ١١ / ١٩٨٤) .

٥ ـ لا يستحق التعويض الا بعد (اعذار المدين) مالم ينص على غير ذلك (م ٢١٨ مدنى) فاذا لم يعذر المتعاقد نظيره الآخر بالوفاء عند حلول الأجل سقط حقه في التعويض (طعن ٤٢٢ / ٢٦ ق جلسه ٣ / ٥ / ١٩٦٢) .

٦ ـ تنص م ١٥٧ / ١ مدنى على (اعذار المدين) بالمطالبه بتنفيذ العقد أو الفسخ مع (التعويض في الحالتين ان كان له مقتضى) فان مفاده ان (الاعذار) شرط لاستحقاق (التعويض) (طعن ١٨٩/ ٢٥ ق جلسه ٢٢ / ١٠ / ١٩٥٩) .

٧ ـ القضاء بالتعويض على اساس (المسئوليه التقصيريه) لا يلزمه سبق التكليف بالوفاء ـ تعدد المسئولين عن (العمل الضار) اثره : التزامهم متضامنين بتعويض الضرر (م ١٦٩ مدنى) (طعن ١١٣٦ / ٥٣ ق جلسه ٢٨ / ١ / ١٩٨٧) .

بنـــد ٥٦٠ مكرر٢ : الإعـذار :

تعـريفـه : هو إنذار على يد محضر أو ما يقوم مقامه طبقا م ٢١٩ مدنى ويعلن للمدين ، ويكون فى المسئولية العقدية دون التقصيرية ويعفى منه فى حالة إستحالة التنفيذ أو إتفاق الطرفين . ويجوز أن تقوم صحيفة الدعوى مقام الإنذار إذا تضمنت(تكليف المدين بالوفاء).(طعن ٤٨/٥٤٤ ق جلسة ٧٩/١/٢٥) .

أحواله فى الملكية العقارية : -

١- سلب الحيازة للغصب بلا سند .

٢- التأخر فى تنفيذ الإلتزام علينا أو عدم تنفيذه . بشرط أن يكون (ممكنا) فإن إستحال وجب (التعويض النقدى) .

٣- الفسخ القضائي (ويعد منشىء ، لذا فهو من أعمال التصرفات).

٤- التعويض الإتفاقى.

٥- الشرط الجزائى .

٦- بعد مرور ٦ شهور على إبرام عقد القرض (م ٥٤٤ مدنى)

آثـــــاره :

١- يصبح المدين بالإنذار مسئولا عن (التعويض) نتيجة عدم التنفيذ من وقت الإنذار إلى جانب(الفسخ)وبالنسبة لمحل الإلتزام الذى يكون موضوعه مبلغ من النقود فيجب إلى جانب(الإنذار)رفع دعوى قضائية بالمطالبة.

٢- إنتقال تبعة الهلاك للمدين إذا كانت التبعة قبل الإنذار على الدائن ,

٣- يضع المدين فى حالة المتأخر أو الممتنع عن التنفيذ فيفيد فى إجابة القضاء لطلب الفسخ .

مصادر الإلتزام فى القانون المدنى المصرى [1]

بنـــد ٥٦١ خمسة :

١ ـ العقــد (م ١٤٧ / ١ مدنى)

(عمل تصرف قانونى)

٢ ـ الأرادة المنفردة (م ١٦٢ / ١ مدنى)

ويلاحظ أنه يكفى فى الأول لأنشاؤه الرضائية (إيجاب وقبول) طبقا (م ٨٩ مدنى) وإستثناء استلزم القانون الشكلية فى بعض العقود وهى :-

(أ) الهبة فى العقار (م ٤٨٨ مدنى) ب ـ الرهن التأمينى (م ١٠٣١ مدنى)

(حـ) الكتابة فى الشركة المدنيه (م ٥٠٧ مدنى)

ولا يجوز تعديل العقد إلا بإتفاق الطرفين أو طبقا لما يقرره القانون (م ١٤٧ مدنى) .

٣ ـ القانون (م ١٩٨ مدنى) .

٤ ـ العمل غير المشروع (الفعل الضار) . (م ١٦٣ مدنى)

(أفعال مادية)

٥ ـ الأثراء بلا سبب (الفعل النافع) . (م ١٧٩ مدنى)

ويلاحظ أن محل الإلتزام قد يكون (مدنيا) فيكون للمدين الحق فى إجبار المدين على الوفاء به طبقا (م ١١٩ / ١ مدنى) وقد يكون (طبيعيا) فلا يجبر على الوفاء به طبقا (م ١١٩ / ٢ مدنى) وهو مع ذلك قائم وموجود فى الذمة ومتروك لضمير المدين ولكن إذا وفاه اختيارا عالما بذلك امتنع عليه استرداد ما أو فى به طبقا (م ٢٠١ مدنى) وما دام أنه التزام قائم فى ذمة المدين (فلا يعد تبرعا) .

---

(١) يسقط الالتزام بمضى ١٥ سنة طبقا لنص (م ٣٧٤ مدنى) سواء كان مدنى أو تجارى (طعن مدنى ٥٣٥ / ٤٥ ق جلسة ٢٣ / ٣ / ١٩٧٨) .

دعاوي الملكية العقارية

بنــــد ٥٦٢ أربعة .

١-دعاوى الحيازة (دعوى الأسترداد - وقف الأعمال الجديدة - منع التعرض) ويلاحظ أن (دعوى منع تعرض) هى الوحيدة (خلافا لنظيرتيها) التى ترفع أمام (القضاء الموضوعى) وليس القضاء المستعجل وذلك لمساس الحكم بالحق موضوع النزاع ولا تكون واجبة النفاذ بقوة القانون إلا إذا نص الحكم على شمولها بالنفاذ المعجل أو أصبح الحكم نهائى بفوات ميعاد الإستئناف دون طعن .

٢ ـ دعوى التعويض عن الضرر الناتج عن خطأ (تطبيق قواعد المسئولية التقصيرية) (م ١٦٣ مدنى) .

٣ ـ دعوى الأستحقاق أو استرداد العقار من يد حائزة التى يرفعها المالك الحقيقى استنادا إلى ملكيتة للعقار بموجب عقد مسجل وهذه (لا تسقط بالتقادم) ١٥ سنة ، طعن ٢٠٣٠ / ٥٨ ق جلسة ٢٩ / ٤ / ١٩٩٣ :- (دعوى الإستحقاق) التى يكون محلها المطالبة بملكية الشئ (عقار أو منقول) لا تسقط بالتقادم (لأن حق الملكية حق دائم لا يسقط بعدم الإستعمال) وإنما قد يخيب اثرها فى حالتين :

(أ) إذا تملك الحائز الشئ بالتقادم الطويل ، ولا تعارض فى ذلك مع إلتزامه بضمان التعرض الأبدى ، فالبائع إذا أوفى بإلتزامه بنقل الملكية وتسليم العين المبيعة يجوز له بعد ذلك تملك العقار بالتقادم الطويل المكسب للملكية إذا ما توافرت شروطة ولم يتعرض له المشترى بدعوى قضائية (طعن ٨١٧ / ٥٥ ق جلسة ٢١ / ٤ / ١٩٩٢) .

ب ـ تمسك حائز المنقول بقاعدة الحيازة فى المنقول سنداً لملكية نص (م٩٧٦ مدنى) عدا الحالة المنصوص عليها (بمادة ٩٧٧ مدنى) التى تجيز لمالك المنقول المسروق أو المفقود حق استردادة من حائزة ولو كان (حسن النية) خلال ٣ سنوات من السرقة أو الفقد وإلا سقط الحق فى رفع دعوى الإسترداد .

٤ ـ دعوى الأنكار بقصد (نفى) ما يدعية الغير من حق على ملكيته .

انقضاء الإلتزام

بنـــد ٥٦٣ طرق ثلاثة :

أولا الوفـاء :

١ - الآداء (م ٣٢٣ مدنى) . ويعطى (مخالصة) بالوفاء والتأشير على سند الدين بحصول الوفاء ورد سند الدين أو إلغاؤه ، فإذا ضاع يطالب الدائن (باقرار كتابى) بضياع السند و إذا ظهر يعد لاغيا (م ٣٤٩ / ١ مدنى) .

ثانيا بما يعادل الوفاء :

١ - بمقابل (م ٣٥٠ مدنى) .

٢ - التجديد (م ٣٥٢ مدنى) والإستبدال أو الإنابة فى الوفاء (م ٣٥٩ مدنى) .

٣ - المقاصة : (م ٣٦٢ مدنى) ويكون فى حال (دينان متقابلان) ويكون الشخص دائن فى دين ومدين فى دين آخر ويكون الوفاء (كليا) إذا تساوى الدينان فى القدر م ٣٦٥ / ٢ مدنى ويجوز للكفيل بإعتبار أن إلتزامه (تبعى) للإلتزام الأصلى (التمسك بالمقاصة بين الدائن والمدين فينقضى إلتزامه بإنقضاء الدين الأصلى) . ويلاحظ أن تحويل الديون إلى شخص آخر لا ينفذ على المدين إلا إذا قبلها أو أعلن بها . فاذا حول الدائن حقه للغير بعد قبول المدين . لا يجوز لهذا الأخير التمسك قبل المحال إليه (بالمقاصة) التى كان يجوز التمسك بها قبل قبوله للحوالة فليس له سوى الرجوع بحقه على الدائن . ولكن إذا كان المدين لم يقبل الحوالة ولكن أعلن بها فلا تمنعه هذه الحوالة من التمسك بالمقاصة (م ٣٦٨ مدنى) (طعن ٧٧٥/٥٠ ق) .

٤ - إتحاد الذمة : بإجتماع صفتى الدائن والمدين (فى نفس الشخص) مثاله (أن يرث المدين دائنه فيصبح المدين الوارث دائن لنفسه فينقضى الدين للإستحالة المادية (م ٣٧٠ مدنى) .

وإتحاد الذمة يعد أحد أسباب إنقضاء الحقوق العينية سواء (أصلية) كحقى الإرتفاق [١] و الإنتفاع أو (تبعية) كحقى الرهن والإمتياز .

ثالثا : (بدون وفاء) :

١ - الأبراء: (م ٣٧١ مدنى) بأنه ليس له عليه شئ ولا يحق له مطالبته بأى شئ عنه حالا أو مستقبلا .

---

(١) انظر المسجل ٩٦/٢٤٦١ اسكندرية وموضوعه اشهار حق ارث وانشاء حق ارتفاق لصالح الوريث الوحيد السيد فلان الفلانى . حيث أعفى من الرسم النسبى لإنشاء حق الارتفاق وذلك لكونه المالك الوحيد للعقارين الخادم والمخدوم فلا يوجد حق ارتفاق طبقاً (م١٠٢٦ مدنى) لانقضائه .

٢ ـ إستحالة التنفيذ (م ٣٧٣ مدنى) لسبب أجنبى لا يد له فيه وينقضى الإلتزام المقابل فينفسخ من تلقاء نفسه (م ١٥٩ مدنى) وتقع تبعه الاستحالة على المدين بالإلتزام الذى إستحال تنفيذه .

٣ ـ التقادم المقسط (م ٣٧٤ مدنى) وكقاعدة عامة ١٥ سنة . (م ٣٧٤ مدنى) باستثناء حالات هى : (وسنوى) بالنسبة لحقوق التجار والصناع والخدم (م ٣٧٨ مدنى) (وثلاثى) بالنسبة للحق فى المطالبة بما دفع بدون وجه حق (م٣٧٧ / ٢ مدنى) (وخمسى) بالنسبة للضرائب ورسوم الدولة (٣٧٧ / ١ مدنى) وحقوق الأطباء والمحامين والمهندسين والصيادلة والخبراء والسماسرة والمعلمين (م ٣٧٦ مدنى) . وأجرة المبانى والأراضى الزراعية (٣٧٥ / ١ مدنى) [١] مدنى ويجب أن يتمسك به من تقرر لمصلحته (م ٣٨٧ / مدنى) ويجوز التمسك به فى أيه حالة تكون عليها الدعوى (م ٣٨٧/٢ مدنى) . ولا يجوز التنازل عنه إلا بعد ثبوت الحق فيه طبقاً (م ٣٨٨/٢ مدنى) ولا يسرى فى حالة المانع الأدبى أو بين الأصيل والنائب (م ٣٨٢ / ١ مدنى) وينقطع برفع الدعوى والانذر والحجز (م ٣٨٣ مدنى) وباقرار المدين بحق الدائن (م ٣٨٤/١ مدنى) ويلاحظ أنه مع أنقضاء الالتزام فإنه يتخلف عنه . ألتزام طبيعى فى ذمة المدين (م ٣٨٦/١ مدنى) وتحسب مدة التقادم بالأيام لا يدخل فيها اليوم الأول وتكمل المدة بانقضاء آخر يوم منها (م ٣٨٠ مدنى) ٤- تحقق الشرط الفاسخ . ويلزم الدائن برد ما أخذه فإن استحال الرد وجب التعويض طبقاً (م ٢٦٩/١ مدنى) .

بند ٥٦٤ وسائل تنفيذ الإلتزام :

١ ـ الدعوى غير المباشرة وهى التى يرفعها الدائن بإسم مدينة للمطالبة بحق مستحق الأداء له قبل الغير لأهمالة به تواطئا مما يسبب إعساره .

---

(١) ويلاحظ أن هناك دعاوى ودفوع وحقوق ورخص لا تسقط بالتقادم وهى : ـ
١ ـ (دعاوى الإستحقاق) التى تكون على حق الملكية الذى يتميز بأنه (حق دائم) .
٢ ـ دعوى (الصورية المطلقة) ودعوى (صحة التوقيع) لان الغرض من المطالبة فيها (التقرير) .
٣ ـ الرخصة ٤ ـ الغصب فى العقارات .
٥ ـ (الدفوع) عموما وبخاصة الدفع بالبطلان (المطلق) لأنه من (النظام العام) .
٦ ـ الحقوق غير المتعامل عليها لأنها من (النظام العام) (الحالة المدنية ـ الإسم) .

٢ ـ الدعوى البولصية : وهى التى ترفع من الدائن بطلب عدم نفاذ تصرفات مدينة للمعسر المنطوية على (غش) إضرارا بدائنيه .

٣ ـ دعوى الصوريه : وهى التى يقوم فيها شخص باعدام أو تعديل تصرف خفى (ورقه الضد) بتصرف ظاهر غير حقيقى أو غير جدى .

وهى إما (مطلقة) : وترد على وجود العقد أو اقرار فى ورقه الضد الخفيه بأن البيع صورى وأن الملكية باقيه للبائع .

أو (نسبيه) وترد على (النوع) (هبه أو وصيه أو رهن) أو الشرط أو الركن (ثمن البيع أو تاريخه) .

ودعوى الصوريه (لا تسقط بالتقادم) لأن المقصود منها (تقرير أمر واقع) ودليلها (اتحاد التاريخين فى العقد) . و (عقد البيع الصورى صوريه مطلقة) (باطل) لا يترتب عليه نقل ملكيه المبيع (ولو كان مسجلا)

فالتسجيل (لا يصحح العقد الباطل) (طعن ٣٩/٤٤٠ ق جلسه ١٩٦٥/٥/٢٧).

ولكل دائن (تجاهله) (رغم تسجيله) ولو كان دينا لاحقاله (طعن مدنى جلسه١٩٤٦/٤/٢٥).

٤ ـ دعوى شهر اعسار المدين : لمنع المدين من التصرف فى أمواله إذا زادت (ديونه) المستحقة الآداء عن (حقوقه) . ويعاقب بعقوبه (التبديد) طبقا (م٢٦٠مدنى) :

فى حالتين : (أ) اخفاء أو تبديد بعض أمواله .

(ب) اصطناع ديون مبالغ فيها أثناء أو بعد الحكم بشهر اعساره .

٥ ـ حق الحبس : وهو التزامين متقابلين حتى يسترد ما انفقه فى الوديعه ، أو حبس العين عن مالكها حتى يقوم بالوفاء كما فى (الرهن الحيازى) .

٦ـ التعويض الاتفاقى : بموجب (شرط جزائى) فى العقد فى (حدود) :

ما نص عليه (صراحه) وأن يسبق (بإعذار) . وهو (التزام تابع) للالتزام الاصلى . ويشترط وجود (خطأ وضرر وعلاقة السببية بينهما) .

٧ ـ الفسخ مع التعويض : ويكون فى العقود الملزمه (للجانبين) ويمتنع (احدهما) عن (تنفيذ التزامه) ويشترط (أن يسبقه إعذار بالتكليف بالوفاء) مالم يرد نص فى العقد (بالاعفاء من هذا الاعذار) .

٨ـ التعويض القانونى (الفوائد التأخيرية) :

وهى (مبلغ الدين + فوائد) كتعويض عن التأخير فى سداد أقساط الدين التى حل ميعادها .

٩ ـ رفع دعوى صحه التعاقد : فى حالة امتناع البائع الذى استوفى ثمن البيع عن الحضور أمام موثق الشهر العقارى التوقيع على العقد النهائى الحاصل على (صالح للشهر) من مأموريه الشهر العقارى والمراد تسجيله .

ويجوز : عمل (انذار على يد محضر) بالتكليف بالوفاء بالتزامه بنقل ملكية العقار والمنصوص عليه فى العقد . ويحدد له يوم للتوقيع ، أو عمل محضر اثبات امتناع عن التوقيع ، فإذا تخلف ترفع دعوى صحه التوقيع ـ مع التعويض اذا كان له مقتض أو كان هناك (شرط جزائى) فى العقد الابتدائى . وترفق تلك الاوراق (بحافظة مستندات) بملف الدعوى . ولن يسدد رسم سوى رسم دفع الدعوى + رسم (الأمانه القضائيه) وهو ٢٥ ٪ من الرسم النسبى المقرر للعقود والرضائيه والأحكام طبقا لنص م ٢٤ مكرر ق ٧٠ / ١٩٦٤ الخاص برسوم الشهر والمستبدل بالقانون ٢٢٤ / ١٩٩٦ والمنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٤ / ٧ / ١٩٩٦ وتقدر على أساس ثمن العقار الوارد (بطلب الشهر أو صحيفه الدعوى) على أن تخصم قيمتها من الرسم النسبى المستحق على الحكم النهائى الصادر فيها عند شهره ويمتنع شهر (حكم صحة التوقيع) طبقا لنص (م ٣٠ تعليمات شهر ٩٣) وللاستفاده من رسوم محرر عقد البيع الرضائى الذى امتنع فيه البائع عن التوقيع عليه أمام موثق الشهر العقارى واستصدر بشأن العقد الابتدائى الخاص به حكم صحة تعاقد ، يعمل شهر حكم صحة تعاقد وعند حصوله على (صالح للشهر) يلحق مع مشروع المحرر الخاص بالبيانات المساحيه للحكم ، مشروع المحرر الرضائى الحاصل على (صالح للشهر) ومسدد رسومه ، (ولا يرفق) وذلك لامكان الاستفاده من الاعفاء من الرسم بطريق (المقاصه) (لسبق السداد) (عن ذات الموضوع) الذى (لم يتم شهره) .

بنـــد ٥٦٥ طرق التنفيذ الجبرى المباشر :

١ ـ بالنسبه للمنقول : (حجز ما للمدين لدى الغير) .

٢ ـ بالنسبة للعقار : عن طريق (تنبيه نزع الملكيه) والتكلف بالوفاء بموجب (انذار على يد محضر) فاذا امتنع ، يزيل (السند التنفيذى) (بالصيغه التنفيذيه) من (قاضى الأمور الوقتية) وتسلم (للمحضر) ـ ويحدد يوم للبيع (بالمزاد العلنى) .

الوعد بالبيــع [1]

[المـواد ١٠١ ـ ١٠٣ مـدنى]

بنــــد ٥٦٦ فى حكم الشريعة الإسـلامية :-

(غير جائز) لانصرافة (إلى الزمن المستقبل) .

بنـــد ٥٦٧ تعريفة :ـ هو عقد يلزم لقيامه :

(١) إيجاب الوعد.

(٢) قبول الموعودله (الذى يجب أن يكون (مطابق) (لا يجاب الوعد) .

بنــــد ٥٦٨ شروطـة :

١ ـ (الاتفاق الصريح) على العناصر الجوهرية للعقد النهائى (المبيع والثمن)
٢ إعلان الموعد له رغبتـه بالشراء خـلال (مدة مـعينة) إذا مـضت دون قبـول من الموعـود له سـقط الوعـد وسـقط إلتـزام الوعـد ، ولا يـكون الواعـد ملزم بتـوجـيـه (إنذار للموعـود له) (طعن جلسة ٦ / ٥/ ١٩٥٤) . إلى جـانب الشروط العامـة :ـ (أهلية أداء كاملة) للمتعاقدين وسلامة الإرادة من العيوب (الغلط والإكراه والتدليس) وأن يكون السـبب الدافع البـاعث على التـعـاقد (مـشروع) وغـيـر مـخـالف للنظام العـام والآداب فى مـحل مشروع للتعاقد غير مخالف للنظام العام والآداب . أو شكـل يتطلبه القـانون (كهبه ـ أو رهن) حيث يجب فيهما الرسمية وكعقد الشركة الذى يستلزم القانون أن يكون (مكتوبا) فإذا تعلق الوعد بتصرف يشترط فيه القانون (الرسمية) فيجب أن يكون الوعد (رسميا) (طبقا م ١٠١ / ٢ مدنى) . (م ٤٩٠ مدنى) وإذا تم تعـديل بند أو شـرط فـيـه فيلزم إيجـاب جـديد يقـابله (قـبـول جـديد) (طعن جلسـة ٥٨/١٢/١١ ، طعن جلسة ١٦ / ١٢ / ١٩٦٥) .

بنــــد ٥٦٩ التكيـيف القانونى للوعد بالبيع المتبادل :

أنه (عـقد بيع تام) كـامل الأركان ملزم لطرفيـة ويتـرتب عليه كل آثار البـيع ولكنه (غيـر نهـائى) فـلا يؤثر عليـه إرجاء التـحـديد النهـائى لسـلامـة المبيع إذا إتفق

---

(١) الوعد بالتعاقد د / عبد الحكم فوده ، عقد البيع (السنهورى ، البدراوى ، سليمان مرقص) .

الطرفان على جميع المسائل الجوهرية ومنها الثمن خلال مدة معينة مادام إن الإلتزامات كاملة ورتب كل آثاره (طعن ٤١٧ / ٣٦ ق جلسة ٢٥ / ٥ / ٧٢)

والعبرة (بالنية المشتركة للمتعاقدين) وليست بالتسمية. بل أن (الوعد المتبادل) بين الطرفين يعد فى نظر البعض (عقد إبتدائى) (١)

ويلاحظ :-

(١) اذا كان الوعد بالبيع ملزم لجانب واحد هو الواعد فتكون بصدد (عقد وعد) .

(٢) اذا كان ملزم لجانبين فهو (عقد بيع ابتدائى) .

(٣) اذا كان (منفذ) . سلم فيه البائع (المبيع) و (قبض الثمن) والتزام (بالضمان) فهو (عقد نهائى) ولكن معلق على اجراء(تسجيله)بالشهر العقارى لكى يرتب أثر قانونى هو (نقل الملكية فى العقارات) .

بنـــد ٥٧٠ صورة :-

(١) وعد بيع ملزم للواعد فقط فلا يعد (عقد بيع) وهو اكثرها شيوعا كالوعد بالبيع الايجارى (شركات البناء العقارية)

(٢) الوعد بالتفضيل (كمشترى) وهو معلق على شرط واقف هو رغبة الواعد فى البيع حسب الظروف .

(٣) وعد بالشراء (البيع بالمزاد العلنى) .

(٤) (وعد متبادل) (ملزم الطرفيه) ومتوقف على ابداء أى الطرفين رغبته .

---

(١) ويلاحظ أنه إذا وعد شخص آخر بابرام عقد وإتفقا على جميع المسائل الجوهرية للعقد من مبيع محدد وثمن معلوم خلال مدة معينة ثم حدث أن نكل الواعد عن وعده فإنه يحق للموعود له رفع دعوى بتنفيذ الوعد فان الحكم الصادر فيها بعد صيرورته نهائيا يقوم مقام العقد الرضائى (طبقا م ١٠٢ مدنى) ويجوز تسجيله إذا (نفذ) لأن التنفيذ هو الذى ينشئ حق عينى عقارى أما قبل تنفيذه فلا ينشئ سوى إلتزام شخصى ويجعله من المحررات غير وأجبة الشهر والسبيل لمعرفة العضو الفنى الباحث بتمام التنفيذ بالإستلام من عدمه هو (وجود قسيمة عوايد مؤشر عليها بعبارة (مناولة فلان) لأنه لا يعقل أن يقوم شخص بسداد عوايد عقار لم يتم إستلامه فأين عامل المصلحة . والأمر ينطبق على كل من عقدى البيع والهبه .

بنـــد ٥٧١ آثـاره :

١ - يترتب عليه (تعهـد بفعـل أمـر) مـن جـانب الواعـد (بنى سـويف ١٥ / ٩ / ١٩١٩) فـاذا اخل به الواعـد كـان ملزمـا (بالتعويض) . ولكن اذا علن الموعود له رغبته فى الميعاد ولم ينفذ الواعد وعده كان للموعود له رفع دعوى صحة تعاقد عقد بيع ويقوم الحكم النهائى الصادر فيها مقام (العقد) (م ١٠٢ مدنى) ولكنه لا ينقل الملكية الا اذا كان محرر الوعد بالتعاقد (موثق رسميا بالشهر العقارى)

٢ - انتقال الالتزام بايجاب الواعد (لورثته) .

٣ - حق الموعود له (فى التنازل) عن الحق الموعود لشخص آخر ولكن هذا غير جائز فى (الوعد بالتفصيل) .

٤ - لا يترتب عليه انتقال الحق الموعودببيعه إلى الموعود له .

٥ - لا يحرم الواعد من سلطة التصرف فى الحق لشخص آخر خلال مدة الوعد طالما إن الموعود لم يبد رغبته فى خلال المدة .

بيـع ملك الغير

(المواد ٤٦٦ ـ ٤٦٨ مدنى)

بند ٥٧٢ شروطة :

١ ـ أن يكون المبيع مملوك لغير (البائع والمشترى) وقت البيع .

٢ ـ أن نكون بصدد (عقد بيع) لقاء (ثمن نقدى) .

٣ ـ أن يكون المقصود من البيع نقل الملكية فى الحال (منجز) وليس مجـرد (وعد بالبيع) .

٤ ـ أن يكون المبيع (معين بالذات) كما فى (العقارات والسيارات) فإذا كان من (المثليات بنوعها) لا يعد ذلك بيعا لملك الغير .

بنـــــد ٥٧٣ آثـــارة .

بالنسـبة للمشترى : ١ ـ حقه فى طلب إبطال المبيع والفسخ والرجوع وضمان الإستحقاق . ويسقط حقه فى طلب الإبطال بالتقادم المسقط بمضى (٣ سنوات) من يوم علمه بأن البائع غير مالك ، وبمرور (١٥ سنة) فى حالة عدم العلم من وقت إبرام عقد البيع (م ١٤٠ مدنى) . فيكون للمشترى أما رفع دعوى أصلية بإسترداد ما دفعه من ثمن أو بطريق الدفع بإبطال البيع لوقوعة على ملك الغير .

ويلاحظ : أن (البطلان) كـجـزاء على بيع ملك الغيـر (نسـبى) ومقرر لمصلحة (المشـترى) دون المالك الحقيقى . فالعقد يظـل قائم منتج لآثـاره إلى أن (يقـضى ببطلانه) بناء على طلب المشـتـرى (طعن ١٦١٨ / ٥٠ ق جلسـة ١٩٨٥/١٢/٢٥ ، طعن ١٤٥١ / ٥٤ جلسـة ١٦ / ٣ ١٩٨٨) . وبناء على ذلك : فإنه تجوز الشفعة فى بيع ملك الغير إذا تمت قبل صدور حكم ببطلان بيع ملك الغير (طعن جلسة ١٠ / ١ / ١٩٧٩) .

٢ ـ إجازة العقد عن طريق مطالبته للبائع بتسليم المبيع ونقل الملكية لصالحه ، وهذه الإجـازة (تمنـع المشـترى من طلب أبطال العقـد) . (طعن ١٧٨٠ / ٥١ ق جلسة ٣٠ / ١١ / ١٩٨٨) . وذلك أن البطلان النسبى يزول بالإجازة (طبقا لنص م ١٣٩ / ١ مدنى) .

٣ ـ يجوز طلب فسخ العقد تأسيساً علـى أن البـائع أخـل بألتزامـه بنقـل المـلكيـة (طعن ٢٥٦ / ٤٣ جلسة ١١ / ١ / ١٩٧٧) .

٤ - حقه فى طلب التعويض إذا كان (حسن النيه) يجهل عدم ملكية البائع للمبيع (وذلك بغض النظر عن كون البائع حسن أو سئ النية) وذلك عن الضرر الذى لحقه نتيجة بطلان نتيجة بطلان العقد الصادر له (م ٤٦٨ مدنى) فإذا كان (سيئ النيه) يعلم بعدم ملكية البائع للمبيع لا يكون له الحق فى التعويض . وإنما يكون له فقط طلب إبطال البيع وإسترداد الثمن (طعن جلسة ١٥ / ٨ / ١٩٦٧) .

بالنسبة للمالك الحقيقى :

١ - إذا (تم تسجيل العقد) يكون للمالك الحقيقى التمسك بعدم نفاذ العقد فى حقه ، فإذا (لم يتم تسجيل العقد)كان له حق طلب (طرد المشترى) من العقار لسببان:

أ - أن الملكية للعقار تبقى على ملك المالك الحقيقى مادام لم يسجل (طعن ١٣٥١ / ٥٤ق) .

ب - أن المشترى يعد (غاصب بلا سند) لأنه إشترى من شخص غير مالك ليس له حق فى التصرف ، ويده تكون غير مستنده إلى تصرف نافذ فى مواجهته ، كما أن له طلب (الريع) (١) عن مدة وضع يد المشترى على عين أو عقار غير مملوكة للبائع له (طعن مدنى جلسة ٢٤ / ١ / ١٩٧٩) .

٢ - حقه فى طلب إسترداد المبيع من تحت يد المشترى الحائز ، ولو أجازه المشترى (م٤٦٦ / ١ مدنى) .

ولكن يلاحظ : أن دعوى الإسترداد هذه (قد ترفض) إذا توصل المشترى لكسب المبيع (بالحيازة بالتقادم الخمسى) إذا كان البيع (مسجلا) .

٣ - طلب التعويض عن الضرر فى مواجهه البائع على أساس (المسئولية التقصيريه) لأنه تصرف فيما لا يملك . مطالبا :-

أ) بقيمة المبيع وقت البيع .

ب) وقيمه مازاد وقت الإسترداد .

التكييف القانونى لبائع ملك الغير (فضولى يتصرف فى حق غيره بدون إذن شرعى) .

(١) (فالريع) بمثابة (تعويض) لصاحب العقار المغتصب مقابل ما حرم من ثمار ، والغصب بإعتباره عمل غير مشروع يلزم من إرتكبه بتعويض الضرر الناشئ عنه (طعن ١١٩١ / ٤٧ ق جلسة ٢١ / ٣ ١٩٨٤ ، طعن ١١٠٧ / ٥٠ ق جلسة ٢٠ / ٣ ١٩٨٤ ، ٢٠ / ٣ / ١٩٨٤ ، وطعن ٢٠٥١ / ٥٥ ق جلسة ١٥ / ١٩٩١) .

بنــد ٥٧٤ حالات زوال البطلان وصحة وجواز بيع ملك الغير :-
يسقط حق المشترى فى طلب إبطال العقد بأحد الأسباب الآتية :-
١- أجازة المشترى .
٢- إقرار المالك الحقيقى (م٤٦٧ /١ مدنى).
٣- تملك المشترى المبيع بالتقادم الطويل.
٤- تملك البائع (وليس المالك الحقيقى) للمبيع بعد إبرام العقد وقبل رفع دعوى الإبطال .(م ٤٦٧ /٢ مدنى)

بند ٥٧٥ حالات بيع ملك الغير :

١- الشريك على الشيوع : الذى يبيع أكثر من نصيبة (صحيح ونافذ) (قبل القسمه)، وبعدها موقوف على النتيجة بمالها من (أثر كاشف) فأن وقع المبيع فى نصيبة إعتبر أنه (تصرف فيما يملك)، وأن لم تقع كان تصرفه بيعا ملك الغير ، وإذا كان التصرف واقع على جزء مفرز وبعد إجراء القسمه لم تقع فى نصيبه إنتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذى آل إلى المتصرف بطريق القسمه طبقا لقاعدة (الحلول العينى) (م ٨٢٦ / ٢ مدنى) .

وبعد القسمه (مازاد) غير نافذ فى حق الشركة على الشيوع، وللمشترى (حق طلب إبطاله) إذا كان يجهل ملكية المتصرف فى العين المتصرف فيها مفرزه

٢- الــوارث الظــاهر - (وليس الحقيقى) بيع (غير نافذ) فى حق المالك (طعن جلسة ١٩٧٩/٣/٢٩) .

بند ٥٧٦ بيع ملك الغير(سبب صحيح) لكسب الملكية فى حالتين :

١- الشفعة : بإعتبار أن البيع قائم حتى يقضى ببطلانه (طعن جلسة ١٩٧٩/١/١٠).

٢- التقادم الخمسى : وشرطه (السبب الصحيح) المقترن (بحسن النيه) من شخص (غير مالك) ويجب أن يكون مسجلا[1] ثم مرور (٥ سنوات) على ذلك (التسجيل) (م ٩٦٩ مدنى)[1] [طعن ٥٦/٢١١٧ ق جلسة /٤ / ١٩٩٣].

[1] أصبحت م ٩٦٩ /٣ مدنى والخاصة بالتقادم الخمسى معطلة لاشتراط الشهر أن يكون البائع مالكا بينما هو غاصب بلا سند فيمتنع العضو الفنى عن التسجيل . ونناشد المسئولين بإلغاء م ٩٦٩ مدنى الخاصة بالتقادم الخمسى لتعذر تطبيقها فى ظل قوانين الشهر العقارى .

البيع الإيجارى [1]

[م ٤٣٠ مدنى بفقرتها الثلاث]

بند ٥٧٧ تكييفة :ـ

هو : (بيع معلق فيه إنتقال الملكية على شرط الوفاء بجميع الأقساط وكامل الثمن بحيث إذا دفعت جميع الأقساط كان إنتقال الملكية مستند إلى وقت البيع) . فهو إذاً [عقد بيع بالتقسيط مع حفظ حق الملكية لحين الوفاء بكامل الثمن ، فإذا تخلف عن سداد أى قسط (إلتزام برد الشئ المبيع)] .

ويلاحظ :ـ أن نص م ٤٢ ق ١٠٠ / ١٩٥٧ : قاصر على بيع المنقولات المادية (كالراديو والسيارات) . فلا يشمل المنقول المعنوى (كالمحل التجارى) الذى يخضع لحكم م ٥٩٤ مدنى وق ١١ / ١٩٤٠ كما لا يشمل العقارات .

وطبقا لتلك المادة لا يجوز التصرف فى السلعة المباعة بالتقسيط بدون إذن سابق من البائع قبل الوفاء بكامل ثمنها وإلا تعرض المشترى للعقوبة الجنائية المنصوص عليها بمادة ٤٥ من هذا القانون وهى الحبس مدة لا تزيد عن ٣ شهور وغرامة لا تجاوز مائة جنيه أو إحدى العقوبتين . ولكن يلاحظ : أن التصرف هنا صحيح لصدوره من مالك حقيقى للسلعة ولكن إذا وضع شرط بمنع المشترى من التصرف فى السلعة فإن ذلك الشرط يعد (صحيحا) طبقا لنص م ٨٢٣ مدنى متى كان هذا الشرط مبنى على باعث مشروع ولمدة محدودة .

ويلاحظ :ـ أنه يجب النص فى البيع على أنه إذا لم تدفع جميع الأقساط يعد العقد (مفسوخا) ويحق للبائع إستبقاء جزء من الأقساط (كتعويض) عن (فسخ البيع) . ويجوز وضع شرط الإحتفاظ بالملكية لحين الوفاء بكامل الثمن وهو شرط صحيح حتى ولو سلم البائع المبيع للمشترى قبل إستيفاء كامل الثمن ذلك أن الحيازة شئ ونقل الملكية شئ آخر وبموجب هذا الشرط لا يجوز للمشترى التصرف

---

(١) انظر عقد البيع د / عبد المنعم البدراوى عميد كلية حقوق القاهرة الأسبق ، والعقود المدنية الكبيرة د / خميس خضر أستاذ القانون المدنى بكلية حقوق القاهرة عن ، دار النهضة العربية ـ القاهرة .

فى المبيع قبل الوفاء بكامل الثمن ولا يجوز لدائنى المشترى التنفيذ على هذا المبيع لأنه ليس مملوكا لمدينهم غير أن القضاء جرى - مع تسليمه بصحة هذا الشرط - على عدم جواز الإحتجاج به على دائنى المشترى عند إفلاسه فلا يجوز للبائع طلب إسترداد المبيع كمالك له وإنما يدخل فى التفليسه بإعتباره (دائن عـادى) يخضع لقسمه الغرماء كلا بحسب دينه .

وللقاضى - فى هذا الخصوص - بحسب الظروف خفض التعويض المتفق عليه وفقا م ٢٢٤ / ٢ مدنى الخاصة (بالشرط الجزائى) .

مزايـا عقــد البيــع الإيجـارى :ــ

١ ــ منع المشترى من التصرف فى الشئ المباع قبل دفع كامل الثمن ، لأن تصرفه فيه يعد [خيانة أمانه] لأنه فى ظل ذلك النظام يعد (مستأجر) إلى حين الوفاء بآخر قسط ، والمعروف أن الإيجار من (عقود الأمانة) طبقا م ٣٤١ عقوبات بعكس عقد البيع [١] .

٢ ــ حمـايـة البائع فى حـالـة إفـلاس المشترى ، فيدخل فى التفليسة بإعتباره (مؤجر) يحق له بموجب هذه الصفة (إسترداد الشئ المؤجر) . هذا بخلاف الحال فى عقد البيع حيث يدخل البائع فى التفليسة بوصفه (دائن عـادى) يخضـع (لقسمة الغرماء) كل بحسب دينه .

---

(١) وعقود الأمانة خمسة طبقا لنص م ٣٤١ عقوبات هى (الوديعة والعارية والرهن والوكالة والإيجارة) وجزاء تبديدها بالتصرف تقيد ونوصف (جنحة خيانه أمانه) وعقوبتها الحبس مع الغرامة .

إنحلال العقد أو إنهاؤه وطرقه

(المواد ١٥٧ ـ ١٦١ مدنى)

بنـــد ٥٧٨ تعريفه :ـ هو (زوال الرابطة التعاقدية قبل إنقضاء (مدة التعاقد إما نتيجة لإتفاق الطرفين ، أو لتخلف شرط أو ركن فى العقد قانونا) .

بنـــد ٥٧٩ طرقه (ثمانية) وهى :ـ

١ ـ البطلان
٢ ـ الفسخ
٣ ـ التقايل
٤ ـ التنازل
٥ ـ الوفاء
٦ ـ الرجوع
٧ ـ الإلغاء بالإرادة المنفردة
٨ ـ إستحالة تنفيذ الإلتزام لسبب أجنبى

١ ، ٢ : البطلان – و – الفسخ
كطريـق لانحـــلال العقـد وانهــاؤه

بنـــد ٨٠ –

البطلان (م ١٣٨ – ١٤٢ مدنى)	الفسخ (م ١٥٧ – ١٦١ مدنى)
أوجـــه الشبـــه : يتفقان فى المادتين ١٤٢ ، ١٦٠ مدنى على أنه فى حالة الفسخ أو البطلان يعاد إلى الحالة التى كان عليها قبل العقد فإذا استحال ذلك جاز الحكم (بتعويض عادل) .	
أوجه الخــــلاف :	
١ – جزاء تخلف ركن من أركان العقد يجعله عقد (معدوم) ، (كالمحل والسبب والشكل والرسمية فى عقدى الهبة والرهن الرسمى والكتابة فى عقد الشركة) وهذا البطلان بالنسبة لما سبق مطلق لا تصححه اجازة وليس له أثر رجعى لأنه عقد معدوم ولا سبيل لتصحيحه سوى إبرام عقد جديد يكون أثره من وقت إبرامه ، أما البطلان النسبى فقاصر على حالات الأهلية وعيوب الرضاء والإرادة وهو مقرر لصالح من وقع فيه وتصححه الاجازة بأثر رجعى من وقت إبرامه ولكون البطلان النسبى غير متعلق بالنظام العام فيجب للتمسك به فى صحيفة الطعن قبل الكلام فى الموضوع وإلا سقط الحق فيه.	١ – جزاء عدم تنفيذ التزام فى العقد ، مع التعويض فى حالة حدوث ضرر عن عدم تنفيذ الإلتزام ، وتنتفى المسئولية لقوة قاهرة . والفسخ يكون حق لطرفى العقد الملزم لجانبين إذا ما امتنع أحد الطرفين عن تنفيذ التزامه ، أوأن يدفع فى مواجهته بعدم التنفيذ . وهذا الدفع لا يقبل إلا من البائع (٢٤٣ / ٣٣ ق جلسة ١٩٦٧/٣/٣٠) وأثره (رجعى) فيعد (كأن لم يكن) ويعود الحال إلى ما كان عليه قبل إبرام العقد ، وتسقط الحقوق التى قررها كل من الطرفين للغير وتكون التصرفات التى يبرمها المتصرف اليه غير نافذة فى حق المتصرف باعتبارها واردة على (ملك الغير) . والأثر الرجعى لا يشمل ثلاث عقود وهى : (أ) الشركة ويكون الفسخ بالنسبة للمستقبل .

تــــابـع

البطلان (م ١٣٨ – ١٤٢ مدنى)	الفسخ (م ١٥٧ – ١٦١ مدنى)
	(ب) الإيجار ويكون الفسخ من وقت الحكم به . (جـ) التأمين . فهو لا يستحب على الماضى إلا فى العقود الفورية (طعن ٢٠٩٢ / ٥٧ ق) جلسة١٩٨٩/٣/٦) .
٢ – المسئولية هنا (تقصيرية) عن الخطأ مع التعويض عن الضرر إن وجد .	٢ – المسئولية هنا (عقدية) عن الإخلال بالتزام فى العقد تنتفى إذا كان عدم التنفيذ راجع لقوة قاهرة .
٣ – للقاضى (سلطة تقديرية) فى حالة البطلان النسبى فقط .	٣ – للقاضى (سلطة تقديرية) برغم توافر شروطه .
٤ – الحكم به (مقرر وكاشف) (ووجوبى) .	٤ – الحكم به (منشئ) ، (وجوازى) .
٥ – لا يشترط ذلك للحكم بالبطلان لأن المسئولية هنا تقصيرية ناشئة عن خطأ وليس عقد ملزم لطرفيه .	٥ – يشترط لرفع دعوى الفسخ تكليف المخل بالالتزام بالوفاء (بموجب إنذار) وإن كان يجوز الإعفاء منه إذا نص فى العقد صراحة على ذلك طبقاً (م ١٥٨ مدنى) (يكون العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة لحكم أو إنذار وذلك إذا أخل أحدهما بتنفيذ التزامه) (طعن ٥٨/١٢٠ ق جلسة ١٩٩٠/٦/١٠ م)
٦ – طالب الإبطال له حق رفع دعوى الإبطال أولاً فإذا رفضت كان له حق رفع دعوى الفسخ بعدها ولا يجوز الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل لاختلاف السبب فى الدعويين والعكس غير صحيح .	٦ – رفع دعوى الفسخ مانع من رفع دعوى الإبطال وإنما يجب أولاً رفع دعوى الإبطال فإن أخفق جاز له رفع دعوى الفسخ ثانياً .

البطلان (م ١٣٨ - ١٤٢ مدنى)	الفسخ (م ١٥٧ - ١٦١ مدنى)
٧ - التقادم : دعوى البطلان المطلق لا يسقط بالتقادم وكذا الدفع بالبطلان المطلق (لا يسقط بالتقادم) عدا حالة (استلام العين المبيعة) . وتسقط دعوى البطلان النسبى بـ٣سنوات من وقت زوال نقص الأهلية أو العلم بعيوب الرضا والإرادة ، و١٥ سنة من وقت العقد . ويلاحظ أن البطلان المطلق تحكم به المحكمة من تلقاء نفسها دون طلب الخصم وفى أى حالة تكون عليها الدعوى . كما يلاحظ أنه فى حالة نقص الأهلية لا يلزم القاصر إلا بالمنفعة (م٢٤٢ مدنى) وكذا الحال فى المسائل المخالفة للنظام العام والآداب (كالدعارة مثلاً) ولكن إذا كان الغير (حسن النية وتعلق له حق بالعقار ظل قائماً) .	٧ - تسقط دعوى الفسخ لنقص المبيع بالتقادم بإنقضاء (سنة) من وقت تسليم المبيع (تسليم فعلى) (م٤٣٤ مدنى) بشرط أن يكون المقدار (معين بالعقد) ، فإذا لم يكن معين أو معين بالتقريب فتتقادم بـ١٥ سنة من وقت ثبوت الحق فى الفسخ . (طعن ٨٦٣ / ٥٣ ق - جلسة ١٩٩٠/٢/٢٢)
٨ - يلحق (جميع العقود) سواء الملزمة للطرفين أو الملزمة لطرف واحد فقط .	٨ - لا يكون إلا فى (عقد صحيح) ، و (ملزم للطرفين) وقائم قانوناً عدا حالة (الرجوع فى الهبة) فيكون بالإرادة المنفردة ، ويعتبر (كأن لم يكن) من وقت عدم قيام المتعاقد بتنفيذ التزامه .
٩ - لا يجوز الطعن بالبطلان فى العقد فى أحوال: (أ) التواطؤ (طعن ١٩٠/٣٢ق جلسة ١٩٦٦/٣/٢٤) (ب) سوء النية والعلم (طعن ١٩/٢٣ق جلسة ١٩٥٧/٢/١٤)	٩ - يلاحظ فى الأعذار السابق للفسخ الآتى : إنه (تصرف قانونى) مقصود به : (أ) اثبات تأخر المدين فى الوفاء . (ب) اثبات تقصير المدين فى عدم التنفيذ ، بحيث يصبح المدين بمقتضاه ملزم بالتنفيذ =

تـــــابع

البطلان (م ١٣٨ - ١٤٢ مدنى)	الفسخ (م ١٥٧ - ١٦١ مدنى)
= وبالنسبة للحكم الباطل متى جاز حجية الشئ المقضى فيه لا يجوز الطعن فيه اعمالا لمبدأ قدسية الأحكام عدا حالتى (الحكم المنعدم وحكم مرسى بالمزاد) باعتباره عقد بيع وليس حكم بالمعنى القانونى ، ويجوز الطعن بالإستئناف على الحكم الباطل في الميعاد وهو ٤٠ يوم فإذا انقضت دون طعن امتنع الطعن فيه بدعوى أصلية مبتدأة .	= وإلا عد مرتكباً بالتأخير (لخطأ) مرتب لضرر مستوجب (للتعويض) (فالإعذار) مناط (التعويض) أو هو التأخير بدون مبرر (بالمطالبة القضائية الرسمية) (الإنذار على يد محضر)
١٠ - دعوى البطلان لا يسبقها إعذار .	١٠ - الفسخ القضائى يجب أن يسبقه إعذار .

<u>ويلاحظ أن هناك أحوال لا يتأثر بها حق الغير حسن النية فيها بالفسخ :</u>

١ - المستأجر لمدة أكثر من ثلاث سنوات بحسن نية .

٢ - تمسك الغير بالتقادم وسواء كان طويلاً أو قصيراً .

٣ - إذا كان الغير دائن مرتهن حسن النية فى الرهن التأمينى .

٤ - الاشتراط لمصلحة الغير فى العقد الابتدائى .

٣ - التقايـــل أو التفاسخ [١]، [٢]

(مادة (١٥٨ مدنى)

بنـــد ٥٨١ تعريفة :-

التقايل هو فسخ للبيع ورد الثمن للمشترى والسلعة للبائع اذا ندم أحد المتبايعين أو كلاهما أو هو صورة من صور (الفسخ الاتفاقى) يتم بها حل وانهاء الرابطة العقدية باتفاق المتعاقدين كما هو الحال فى نشأتها . وهو عقد جديد يتم بايجاب وقبول صريح أو ضمنى برسم جديد ويكون بلفظ (البيع على سبيل التقايل) . والاصل : ألا يكون بأثر رجعى مالم يتفق على غير ذلك .

بنـــد ٥٨٢ موقف الشريعة الاسلامية منها .

وهى مستحبه فى الإسلام لقوله عليه السلام :-

١ - (من أقال مسلما بيعته أقال الله عثرته) رواه ابو داود وابن ماجه والحكم وقوله عليه السلام

٢ - (من اقال نادما اقاله الله يوم القيامة)

بنـــد ٥٨٣ تطبيقه : وقد اختلف فقهاء الشريعة الاسلامية فى حكمه وهل له أثر رجعى من عدمه ؟

أ) **الفريق الاول** : احمد بن حنبل والشافعى وابو حنيفه ويروا أنها (فسخ للبيع الأول بأثر رجعى) .

ب) **الفريق الثانى** : مالك ويرى انها (بيع جديد) .

ونرى ان معيار التفرقة يتكن فى أمرين :-

---

(١) انظر اقالة العقد د / لاشين محمد الغاياتى - دار النهضة العربية (ش عبد الخالق ثروت) .

(٢) انظر المسجل ١١١ / ٩٤ اسكندرية .

١ - إذا كان بنفس ثمن البيع فى العقد الاول فيعد تفاسخاً لا يستحق عنه رسوم تسجيل أو ضريبة تصرفات فاذا كان بزيادة أو نقص عد بيع جديد يستحق عنه رسم نسبى وضريبة تصرفات .

٢ - إذا كان رد العقار بنفس الحالة التى كان عليها وقت ابرام العقد الاول وبان من النيه المشتركة للمتعاقدين ومن ظروف الحال وأنه لم يطرأ عليها تعديلات او اضافات تحسين كان العقد (تفاسخا) لا يستحق عنه رسوم ، والا عد العقد بيعاً جديداً استحق عنه رسوم نسبية وضريبة تصرفات البائع .

مع مراعاه : ان الاصل فى التقايل ألا يكون بأثر رجعى مالم يتفق الطرفان على غير ذلك يجعله ذا أثر رجعى .

التكييف القانونى للتقايل :ـ فسخ اتفاقى أو عقد بين نفس وجميع المتعاقدين (**وليس بوكيل عنهم أو وارث**) فى العقود الملزمة للجانبين ـ بقصد إزالة عقد آخر سبق ابرامة بينهما بأثر رجعى . **بشرط ان يكون المحل قائم وموجود وقت اجراء** التقايل ـ فان استحال يكون الجزاء (**الفسخ مع التعويض**) . **ويلاحظ** : ان ضياع الثمن وقت الاقالة ـ لا يمنع من الأقالة ـ لان المثليات لا تهلك والاقاله تبطل اذا كان المحل قائم وقت الإقالة ثم هلك قبل الرد .

والمقصود بوجود المحل : **هو الا يكون قد هلك** أو تصرف فيه.ويلاحظ ان تكييف التقايل بأنه عقد بيع جديد او فسخ يكون بحسب ما إذا كان بنفس ثمن البيع السابق أو بزيادة أو نقص **فبالنسبة للحالة الأولى يعد فسخ للبيع الأول وبالنسبة للحالة الثانية** يعد (بيع جديد) .

بنـــد ٥٨٤ سمات وخصائص التقايل :ـ

١ - يجب ان يكون بين نفس وجميع اطراف عقد البيع الأول وبدون وكيل او وارث والا امتنع إجراءة ، فعدول البعض عن عقد البيع دون البعض الآخر لا يعد تقايل .

٢ - ان العقار إذا حمل بحق عينى تبعى كالرهن مثلا يعود للبائع مثقلا به .

٣ - ان الشفعة لا تجوز بعد التقايل وانما تجوز قبل إجراؤه فإذا تمت المطالبة بها

بإعلان الرغبة ثم حدث التقايل بعدها ظل حق الشفيع قائم تجاه البائع فى الأخذ بالشفعة .

٤ ـ ان عقد البيع الذى تم التقايل عنه إذا كان رسمياً موثقاً فيجب ان يكون التقايل رسمياً موثقاً بنفس الشكل الذى تم فيه البيع .

٥ ـ لا أعذار فى التقايل اذا اتفق على الفسخ بعد التعاقد (طعن ٤٩/٧٦٩ ق جلسة ٢٠ / ٣ / ١٩٨٤)

بنـــــد ٥٨٥ : اوجه الخلاف بين التقايل والفسخ :ـ

١ ـ يستحق فى التقايل رسم نسبى بذات الرسم المقرر فى عقد البيع الذى تم التقايل عنه ولا يستحق ذلك فى الفسخ .

٢ ـ فى حالة التقايل يعود العقار لبائعه الأصلى محملاً ومثقلاً بما عليه من حق عينى تبعى . بعكس الحال فى الفسخ . ويشترط لكى يكون العقد تقايلاً وليس بيع جديد شرطان :ـ

١ ـ ان يكون بنفس الثمن المذكور بعقد البيع الأول .

٢ ـ عدم حدوث تغيير فى ذاتية العقار بالزياده .

بنـــــد ٦٨٥

ما يبطل التقايل :

١ ـ هلاك المبيع أو تغييره

٢ ـ غيبة أحد الاطراف أو وفاته .

٣ ـ اذا لم يكن بنفس ثمن البيع الاول .

ويلاحظ : ان الانفساخ يختلف عن التفاسخ بأنه انحلال للعقد بقوة القانون دون حاجة لاستصدار حكم بذلك لقوة قاهرة أو سبب اجنبى خارج عن ارادة المدين ولايد له فى حدوثه ، فيسقط الالتزام وينقض(لاستحالة الوفاء) .

بنـــــد ٥٨٧ مستندات التسجيل :

عقدالبيع المسجل سند الملكية الذى تم التقايل عنه .

٢ ـ شهادة تمويل أو مشتملات من البلدية ـ أو مكلفة من الضرائب العقارية .

بنـــــد ٥٨٨ : رسوم الشهر بالنسبة للتقايل :

المعيار فى تكييف عقد التقايل بأنه فسخ للعقد ، أو عقد بيع جديد يقوم على أساسين :ـ

١ ـ اذا كان بنفس ثمن البيع بالعقد الاول .

٢ ـ وكان بنفس الحالة التى كان عليها العقار وقت ابرام العقد الاول دون زيادة ـ هنا يعد العقد فسخ وليس عقد بيع جديد ، فيعفى من الرسوم النسبية ومن ضريبه التصرفات العقارية ـ باعتبار أن الفسخ ليس تصرف لأنه يعيد الحال الى ما كان عليه بأثر رجعى إلى وقت التعاقد عند ابرام العقد الأول . ذلك أن الفسخ (طريق من طرق انحلال العقد) وليس تصرف .

بنـــد ٥٨٩ صيغة عقد تقايل

عن الشقة رقم ...... وحصة قدرها ١ ط (قيراط واحد) مشاعا فى كامل أرض ومبانى عقار محرر فيما بين كل من :

أولا : السيد / .... مصرى مسلم ومقيم

يعمل ولا يخضع لقانون الكشف غير المشروع رقم ٦٢ / ٧٥

(طرف أول بائع متقايل)

ثانيا : السيد / .... مصرى مسلم ومقيم ....

ويعمل .. .. ويخضع لقانون الكشف غير المشروع رقم ٦٢ / ٧٥

(طرف ثلن مشترى متقابل)

اقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد والتصرف واتفقا على ما يأتى :

البند الأول

باع وأسقط وتنازل الطرف الاول (على سبيل التقايل) مع تحمله بكافه الضمانات الفعليه والقانونيه الى الطرف الثانى القابل لذلك ما هو الشقه رقم بالدور بالعقار تنظيم ش

ناحية قسم محافظة لوحة مساحية

مقياس رقم ومسطحة م (فقط)

وحدوده كالاتى :

البحرى الغربى : بطول متر .

البحرى الشرقى : .... بطول متر .

القبلى الشرقى : بطول متر .

القبلى الغربى : بطول متر .

الوصف : حسب المعاينه فى / / ١٩٩٤ م .

وفيما يلى الشقه موضوع التقايل :

شقة رقم .... باعقار رقم .... تنظيم ش ...... ناحية ....

قسم ...... محافظة .... ومسطحها م (فقط)

وحدودها كالاتى :

البحرى الغربى : .... بطول .... متر .

البحرى الشرقى : .... بطول .... متر .

القبلى الشرقى : .... بطول .... متر .

القبلى الغربى : .... بطول .... متر .

الوصف : شقة مكونه من ......حجرات وصالة ومطبخ وحمام ودورة مياه وتقع بالدور...... علوى .

ويخص الشقة حصة قدرها ١ ط قيراط (قيراط واحد) بالمشاع فى كامل أرض ومبانى العقار المذكور .

فيما يلى بيان المنافع المشتركة للعقار :

١ ـ المنفعه ٢ ـ المنفعه

ويقر المتعاقد ان بمطابقة الاوصاف والمشتملات للطبيعة وذلك على مسئوليتهم دون مسئولية الشهر العقارى

البند الثانى

الثمن : تم هذا البيع الذى هو فسخ للبيع السابق وقبل بطريق التقايل بثمن اجمالى مدفوع بالكامل وقدره

جنيه (فقط ....).

ويتوقع الطرف الاول البائع المتقايل يعد مخالصه تامه ونهائيه بالثمن المذكور .

البند الثالث

الملكيه : آلت الملكيه للبائع المتقايل بطريق الشراء من الطرف الثانى المتقايل إليه بموجب عقد بيع نهائى مسجل بمكتب اسكندرية للشهر العقارى برقم/ ١٩٩٤ والمقدم عنه صوره رسميه طبق الاصل برقم ...... ويقر المتعاقدون بمطابقتها للاصل على مسئوليتهم دون مسئوليه الشهر العقارى

البنـــدالرابع

التمويل : عقار شياخه قسم محافظه

الواقع بشارع والشقه ممولة باسم /

والشقة مكونه من حجرات وصالة ومطبخ وحمام ودورة مياه ضمن العقار المكون من ادوار وصافى القيمة الايجارية السنويه للعقار جنيه وصافى القيمة الايجارية السنوية للشقه مبلغ جنيه مع ملاحظه أن رقم العقار فى سنه ١٩٨١ هو بنفس الشياخه والقسم وذلك حسب شهاده المشتملات الصادره حى اسكندرية برقم

البنـــدالخـــامس

الحقوق العينية الاصليه والتبعيه : يقر الطرف الاول البائع المتقايل بخلو الشقه المباعه من كافه الحقوق العينيه الاصليه والتبعيه كالرهن والحكر والاختصاص والامتياز .

البنـــدالســـادس

المعاينة : يقر الطرف الثانى المشترى (المتقايل) بأنه قد عاين الشقه المشتراه المعاينه التامه النافية للجهالة وأنه قبلها بحالتها الراهنه التى هى عليها الان وأنه قد تسلمها وأصبح مالكا لها يحق له التصرف فيها بكافة أنواع التصرفات القانونية .

البنـــدالســـابـــع

يعد هذا العقد تفاسخا اتفاقيا بأثر رجعى فيعتبر المسجل ٣٣٦ / ٩٣ اسكندرية كأن لم يكن ويعود الحال الى ما كان عليه لمالكها الاصلى بموجب سند الملكية رقم ٨٣ / ٩٢ اسكندرية (وموضوعه قسمة شقق مبانى) ويترتب على ذلك تسليم الشقه لهذا الاخير بحالتها التى كانت عليها وقت البيع الأول والذى تم تسجيله برقم ٣٣٦ / ٩٣ اسكندرية مقابل التزام الاخير برد ذات الثمن الذى تم سداده فى المسجل المشار اليه ويصرح المتعاقد ان للسيد أمين مكتب اسكندرية للشهر العقارى أو من ينيبه باجراءالتأشير الهامش بموجب هذا العقد بعد شهره وتسجيلة على هامش العقد ان المشهران أرقام ٨٣ / ٩٢ ، ٣٣٦ / ٩٣ اسكندرية

البنـــدالثـــامن

رسوم ومصاريف واتعاب هذا العقد على عاتق الطرف الاول المتقايل .

البنـــــد التاســـــع

ملاحظات :

١ - التعامل تقابل عن شقه وحصه قدرها واحد قيراط مشاعا في عقار كامل .

٢ - العقد ان مسجلات أوقام $\frac{٨٣}{٩٢}$ ، $\frac{٣٣٦}{٩٣}$ اسكندرية ينطبقان هندسيا .

٣ - التعامل داخل التحسين وداخل المناطق السياحية .

٤ - الرسوم الهندسية مرفقه بالمسجل $\frac{٨٣}{٩٢}$ اسكندرية وموضوعه (قسمة شقق عقار) .

بنـــــد ٥٩٠ أحكام محكمة النقض في التقايل :

١ - التفاسخ : شرطة تقايل ارادات المتقاسمين ،عدول أحد العاقدين عن عقد البيع دون باقى اطرافة لايعد تقايل (طعن ٥٢/٠١٢ ق جلسة ١٩٨٧/٢/٢٢) .

٢- التقايل يجب الا يمس حقوق الغير حسن النية ولا يضره ذلك الذى اكتسب حق عينى على العقار وشهر حقه وسجله قبل التقايل(طعن مدنى جلسة ١٩٧٩/١/٣٠)

٣ - فسخ البيع بين البائع والمشترى، بعد طلب الشفعة لا يسقط حق الشفيع فى الأخذ الشفعه ويظل حقه قائم وله اجبار البائع بأن يمضى معه فى البيع لامع المشترى (طعن ٤٦/٧٢٠ ق جلسة ١٩٨٠/٦/٣) .

---

(١) لمزيد من الايضاح ارجع الى المسجل $\frac{١١١}{٩٤}$ اسكندرية

(٢) عقد التقايل يراد به اعادة الشقة المباعة مرة أخرى لمالكها الاصلى بعد تسجيلة ويكون بنفس الثمن الذى انعقد به البيان الأول وبنفس رسوم التسجيل الواردة بعقد البيع الأول كما يكون بين نفس اطراف عقد البيع الأول وليس بوكيل أو ورثة لأحد الطرفين .

(٣) اذا كان العقد البيع السابق رسميا يجب أن يكون عقد التقايل رسميا كذلك وكذا الحال اذا كان عقد البيع السابق عرفيا مصدق عليه .

(٤) اذا كان البيع السابق بعد تسجيلة حمل بحق عينى تبعى يعود لمالكه الاصلى محمل بهذا الحق .

(٥) يجب صياغة عقد التقايل بلفظ البيع ، فتكون صياغة البند الأول كالأتى باع وأسقط وتنازل الطرف الأول ثم تقرن بعبارة وعلى سبيل التقايل ،

(٦) بعد تسجيل عقد التقايل يجب التأشير بموجبة هامشيا على هامش عقد البيع السابق المسجل بالتفاسخ بأثر رجعى وذلك حتى لا يترتب عليه بعد تسجيلة عقد التقايل وجود عقد أن مسجلان عن شقة واحد فلمن تخلص الملكية ؟ .

بنـــــد ٥٩٠مكرر التنازل عن العقــد :

التنازل عن العقد كطريق لإنحلال العقد وانهاؤه [١] . يفترض وجود عقدان الأول من المالك الأصلى للمتنازل والثانى من المتنازل الى المتنازل إليه وبصدور هذا الأخير بالتنازل يعد الأول لا وجود له ، ولا يبقى أمامنا سوى (عقد واحد) هو (العقد الثانى) الصادر من المتنازل الى المتنازل اليه وبناء عليه فلا يجوز الرجوع فى التنازل لأنه فسخ بأثر رجعى ولأن العقد الأول أصبح بالتنازل منعدم لا وجود له وبالتنازل يسقط الحق والساقط لا يعود إلا بسبب جديد ، مثلة فى ذلك مثل الرجوع والإلغاء والتقايل بأثر رجعى فيلزم إنشاء عقد جديد إذا ما أريد إعادة الحق. ذلك أن الرجوع فسخ بأثر رجعى لأفتراضه وجود عقد سابق أصبح منعدم بالتنازل عنه عكس الحال فى التقايل الذى يفترض وجود عقد قائم (عقد البيع) ويراد فسخة بأثر رجعى فالتنازل(جائز) فى العقود المدنية بعكس العقود الادارية(فلا يجوز) ذلك لتميزها بطابع خاص مناطه احتياجات المرفق وتغليب المصلحة العامة منها على مصلحة الافراد فلا يجوز تنازل الفرد مع جهة الادارة التابعة للدولة عن العقد حتى لا تكون العقود الادارية مجالا للوساطات والمضاربات ، كما يلاحظ أن تبرع فرد لجهة الادارة بقطعة أرض لا يعد عقد هبة وانما عقد ادارى بتقديم مساهمة لايجوز الرجوع فيه كما لا تشترط فيه الرسمية.

بنــــد ٥٩١ تكييفـة القـانونى :

(أ) **بالنسبة البيع** : فسخ للعقد الأول بأثر رجعى .

(ب) **بالنسبة للإيجار:** الفسخ يكون بالنسبة للمستقبل فقط ولا يتسحب إلى الماضى .

ويعد (بيعا أو هبه) لحق المستأجر بحسب ما إذا كان(بمقابل أ وبدون مقابل) (طعن ٥١/٢١٧ وجلسة ٨٢/١/٢٠) وبه ينشئ علاقة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلى بكل أثارها القانونية (طعن ٤٨/٧٨٠ ق جلسة ١٩٨٣/٣/١٤) والتنازل يعتبر تنازل عن مركز عقدى فى (العقد الملزم للجانبين) يلزم (قبوله) من (المتنازل إليه) ليتفذ فى مواجهته. ويترتب عليه نقل إلتزام المتنازل الى المتنازل اليه وحلول الأخير محله (م ٣٠٥ مدنى).

ويتم ذلك بإعلان رسمى على يد محضر من المدين للدائن ويلزم اقراره من الأخيــر خــلال (٦ شـهــور من إعــلانه) فــأن سكت عــد ذلك (إقــرار بالتنازل) (م٣٢٢مدنى) فإن رفض، ذمة المدين مشغوله بذلك الدين .

---

(١) انظر التنازل عن العقد د / نبيل ابراهيم سعد أستاذ القانون المدنى بحقوق اسكندرية .

ويلاحظ أن التنازل عن الحق العيني يكون بالإرادة المنفردة للمتنازل دون حاجة(لقبول)من المتنازل اليه عكس الحق الشخصي (كالتنازل عن الإيجار) فيشترط قبول المتنازل اليه) لينتج أثره وينفذ قبل الغير ويرى أستاذنا الجليل الدكتور/ السنهوري أنه (حوالة حق وحواله دين في نفس الوقت) وعلى أيه حال فإن التنازل يعني خروج المتنازل من العقد المتنازل عنه وبراءة ذمته من إلتزاماته من وقت نفاذ التنازل.

ويرى البعض أنه إذا لم يتضمن العقد (شرط مانع) من التنازل فلا حاجة للإعلان أو القبول بإعتبار أن العقد تضمن (سلفا) قبول المتنازل إليه للتنازل ويكفي لنفاذ التنازل أخطار المتنازل اليه دون حاجة لإقرارة أو قبوله .

ويلاحظ أنه في حالة التنازل عن عقد الإيجار بدون موافقة المؤجر ، وإراد الأخير رفع دعوى أخلاء على المستأجر بسبب ذلك يلزم إختصام كل من المستأجر الأصلي والمستأجر الجديد .

ولا يجوز للفرد التنازل عن (حق مقرر له) بموجب (قاعدة آمرة) من (النظام العام) ، كما لا يجوز الاتفاق على ذلك ، كما تنعدم السلطة تقديرية للجهات الإدارية فيها ، من حيث المنح أو الحرمان ، ولا يتوقف تنفيذ (قرارها) فيه على (قبول) الفرد (للقرار) ، كما لا يجوز الغاؤه بناء على (طلبه) بحجة أنها تضره وليست له مصلحة فيه أو تحسيناً لحاله (طعن ٣٣٣٠/٦١ ق جلسة ١٩٩٥/٣/٢٣) .

بنـــد ٥٩٢ (٥) الوفـاة كطريق لانحلال العقد وانهـاؤه :

ويكون ذلك في العقود التي يكون (لشخص) المتعاقد محل أعتبار بدون أثر رجعي ـ كما لا تمتد لخلفهم العام بعد وفاتهم وتنتهي بوفاة المتعاقد ومن أمثلتها (عقد شركة التضامن ٥٢٨ /١ مدني)عقد المقاولة (م ٦٩٧ مدني) (عقد الوكالة سواء الموكل أو الوكيل م ٧١٤ مدني) و(العامل في عقد العمل م ٦٩٧) المستعير في عقد العارية (م ٦٤٥ مدني) .

بنـــد ٥٩٣ (٦) الرجـــوع :

تكييفة ومثاله :

وبعد العقد بموجبة مفسوخا بأثر رجعي فيعتبر كأن لم يكن مثاله :

(الهبة) بشرط قبول الموهوب له للرجوع فإن لم يقبل جاز للواعد رفع دعوى رجوع في الهبة بشرطان :

(أ) وجود عذر مقبول .

(ب) عدم وجود مانع من الرجوع (م ٥٠٠ مدني) .

ويلاحظ أنه إذا تم بقبول من الموهوب له رضائيا عد العقد (تقايل) وإذا تم بحكم قضائي كان (فسخ قضائي بأثر رجعى) والحكم بالفسخ هنا حكم منشئ وليس مقرر وكمثال (رجوع الموصى فى وصيته حال حياته) بآرداته المنفردة ، ذلك لأنها عقد غير لازم. ولا يكون لازما إلا بشرطان :-

(أ) وفاة الموصى مصراً عليها .

(ب) قبول الموصى له للوصية .

بنـــد ٥٩٤ (٧) الإلغاء بالأرادة المنفردة

هو أنحلال الرابطة التعاقدية بالنسبة للمستقبل بالأرادة المنفردة مثال (الايجار ٥٦٣ مدنى) (الوكالة ٧١٥ مدنى) المقاولة (١/٦٦٧ مدنى) (الشركة ١/٥٢٩ مدنى) (عقد العمل غير محدد المدة ٢/٦٩٤ مدنى) بشرطين :

(أ) عدم التعسف فى إستعمال الحق .

(ب) الاخطار السابق من أحد الطرفين للآخر برغبته فى ذلك قبل الأنتهاء بمدة معينه (مهله إخطار) (عقد العارية ٣/٦٤٣ مدنى - عقد الوديعة (م٧٢٢مدنى) (عقد القرض م ٥٤٤ مدنى) الدخل الدائم (م ٥٤٦ مدنى) .

بنـــد ٥٩٥ (٨) الانفساخ م ١٥٩ مدنى (إستحالة تنفيذ الالتزام لسبب أجنبى)

يؤدى إلى إنقضاء وإنفساخ العقد الذى أنشأة من تلقاء نفسه بقوة القانون بالنسبة للمستقبل فقط وبراءة ذمة المدين . **ويلاحظ** بالنسبة لما سبق من طرق لأنحلال العقد أن الأثر الرجعى واضح فى **أحوال ثلاثه هى** :

(١) الفسخ .

(٢) التنازل .

(٣) الرجوع .

(٤) التقايل (بالاتفاق).

وبشروط هى أن يكون بنفس ثمن البيع السابق وألا يكون قد حدث تغيير فى العقار بالزيادة أو النقصان .

بنــــد ٥٩٦ تقسيم العقود :

(أ) ناقلة منشئة للحق ومثالها :-

١ ـ البيع : وسبق الحديث عنه في مواضع متفرقة وأهم ما يميزه وجود ثمن مقابل البيع .

٢ ـ البدل : وهو مبادلة عقار بآخر .

٣ ـ الهبة : ويتضمن تبرع من أحد الأطراف للآخر بدون مقابل أو عوض.

(ب) كاشفة (مقرره) :-

(١) الصلح .

(٢) القسمة (الناهية لحالة الشيوع بين الشركاء أو الورثه) .

بنــــد ٥٩٧ والعقود المقرره يترتب عليها نتائج أهمها :

(١) لا تصلح سبب صحيح للتملك بالتقادم الخمسى لأنها (ليست ناقله للحق) .

(٢) يجوز فيها (الفسخ) (للتدليس) .

(٣) ذات (أثر رجعى) ينصرف إلى مصدر كسب للحق سواء كان عقد أو ميراث .

(ج) عقد بالأرادة المنفردة (غير لازم) يحق له الرجوع فيه (عقد الوكالة) .

العقود الناقلة للملكية والمنشئة لها

١ ـ البيع (سبق الحديث عنه)

٢ ـ عقـد البدل (المقايضة) [1]

المواد (٤٨٠ ـ ٤٨٥ مدنى)

بنـــد ٥٩٨ تعريفة : هو عقد بين أثنين أو أكثر بخصوص مبادلة حق بحق غير نقدى فإذا وجد فى المبادلة (فرق قيمه) عوض بمبلغ من النقود يكون (معدلا) وقد يكون العقاران مساويان فى القيمة فيكون البدل (بدون معدل) وهو لا يكون إلا فى حق عينى عقارى (أصلى) وليس تبعى وقد يستخدم أحيانا (كطريق لإنهاء حالة الشيوع) غير أن الغالبية لا تحبذ طريق عقد البدل وتلجأ (لعقد القسمة) حيث أن القسمة لا يستحق عنها (ضريبة تصرفات عقارية) لأنها تصرف كاشف فالشريك يعد مالك بأثر رجعى من وقت بدء الشيوع كما أن رسم النسبى المقرر على المتقاسم ثابت وبسيط ومقداره (١ ٪) من قيمة العقار المتعامل عليه طبقا للوارد بشهادة التمويل (صافى القيمة الإيجارية السنوية للعقار مضروباً ×٣٠ المثل والناتج يضرب فى ١ ٪) فيكون إجمالى الرسوم المستحقة على عقد القسمة هى ١ ٪) أما عقد البدل فيستحق عنه ضريبة تصرفات عقرية ٢,٥ ٪ على كل تبادل ، أى الإجمالى ٥ ٪ لأن كل مبادل بائع ومشترى فى نفس الوقت إلى جانب استحقاق رسم نسبى عن قيمة أكبر البدلين وليس عن كل عقار بحد أقصى ٦ ٪ طبقا لمادة ٣٤ مكرر ق ٧٠/ ٦٤ الخاص برسوم الشهر معدل بقانون ٦/ ٩١ فيكون إجمالى الرسوم (١١ ٪) من قيمة عقار التعامل) الأمر الذى يؤدى إلى هروب الغالبية فى حالة الشيوع إلى (عقد القسمة) بدلا من عقد البدل لأن الفارق هنا ١٠ ٪ رسوم. ويجب أن يلاحظ أنه فى حالة كون البدل (بمعدل) أنه يشترط فيه (أن يكون أقل من قيمة الشئ الذى قرن به لتكميل قيمته) .

---

(١) الوسيط للسنهورى الجزء الرابع (عقد البيع والمقايضة) .

كما يلاحظ أنه إذا كان المبادل حق عيني بعمل أو إمتناع عن عمل (لايقوم البدل) وإنما يقوم البدل فى حالة الحق الشخصى (بإلتزام بإعطاء) فقط . وطبقا لنص (م ٤٨٥ مدنى)يعد كل من طرفى التبادل بائعاً ومشترياً بالنسبة للعقارين وبناء عليه فإن مصروفات ورسوم التسجيل تكون (مناصفة) بين طرفى البدل (م ٤٨٤ مدنى) ويصح فى البدل أن يكون (سبب صحيح) للتملك بالتقادم الخمسى .

بنـــد ٥٩٩ والفرق بين المقايضة (البدل) والبيع :

أن الأول لايوجد فيه (ثمن نقدى) بعكس الثانى ، كما لا يوجد (حق إمتياز) للمبادل إلا إذا وجد (معدل) ، كما أن عقد البدل لا تجوز فيه (الشفعة) بعكس عقد البيع ، كما أن عقد البدل لا يوجد فيه (دفع عربون أو تقسيط) بخلاف الحال فى عقد البيع ، كما أن مصروفات التسجيل فى عقد البدل تكون (مناصفة) بين الطرفين بعكس عقد البيع فمصروفات التسجيل تكون على المشترى (م٤٦٢مدنى) .

ويلاحظ أن عقد البدل (بمعدل) مضمون بحق الفسخ ، وحق الامتياز .

وبناء عليه يجوز فسخ عقد البدل لعدم رفع المعدل بشرط الا يكون البدل تافها والا كان العقد (هبة) .

بنـــد ٦٠٠ رسوم التسجيل على عقد البدل المطلوب سدادها للشهر العقارى:

(١) الرسم النسبى يحسب الرسم النسبى على اساس (قيمة اكبر البدلين) .

(٢) ضريبة التصرفات تحصل ضريبة تصرفات ٢,٥ ٪ عن كل عقار من عقارات البدل باعتبار أن كل متصرف بائع لعقاره ومشترى بالنسبة للعقار المطلوب البدل فيه طبقاً م ٤٨٥ مدنى وم ٢٢ق ١٨٧/ ١٩٩٣ (باصدار الضريبه الموحدة) والمنشور المالى ٢/ ٧٩ (يعد كل متصرف قائم بذاته يلتزم بسداد الضريبة المستحقة على قيمة العقار المتصرف فيه منه) .

بنـــد ٦٠١ : هل يجوز تجزئة شهر الحكم فى حالة عقد البدل ؟

ج/ لا يجـوز طبـقـا نص م٩ ، ١٠ ق ١١٤ /١٩٤٦ الخـاص بتنظيم الشـهـر العقارى والمعدل بالقانون ٢٥/١٩٧٦ والمنشور الفنى ٤/١٩٧٦ .

بنـــــد ٦٠٢ البدل لعقارين فى محافظتين مختلفتين :

(م ٥٤٦ تعليمات شهر ٩٣)

يجب أن يعد منهـا أصل لشهره لدى كل مكتب مـخـتص ، ويـجـوز تقديم اصل واحد من المحـرر لأحد مكاتب الشهر المخـتصة وبعد شهره تؤخـذ منه صورة خطية رسمية على الورق الازرق المدموغ مؤشر عليها بمطابقتها للأصل المشهر بذلك المكتب وتقـدم للمكتب الثـانى المخـتص لشـهـرها لدية وتقـوم هذه الصـورة مـقـام الأصل مع ملاحظة تقديم (شهادة تمويل أو مكلفة) خاصة بكل عقار الى المكتب الواقع بدائرته هذا العقار .

بنـــد ٦٠٣ حـالة البدل لعقارين فى محافظة واحدة :

والمفـرض هنا أن كل عـقـار فى حى مـخـتلف عن الآخـر ويتـبع مـأمـورية شهرعقارى مختلفة عن الآخر ، فيعمل مشروع واحد يراجع من كل مأمورية حسب العقار الذى يتبعها ويلاحظ أن مشروع المحرر يتضمن طلب ومشروع كل مأمورية والقسم التابع له ، ولكن عند التسجيل بقسم المراجعة الفنيه بمكتب الشهر يعطى له (رقم شهر واحد) مهما تعددت العقارات مادامت فى مشروع محرر واحد .

بنـد ٦٠٤ صيغة عقد بد بدون معدل (٤٨٢ – ٤٨٥ مدنى) :

محرر فيما بين كل من :

أولاً : السـيـد / .... مـصـرى مـسلم ومـقـيم ....

ويعمل .... و .... القانون الكسب غير المشروع رقم ٦٢/٧٥ .

(طرف أول متقاسم أو متبادل)

ثانيـاً : السيـد / .... مـصـرى مـسلم ومـقـيم ....

ويعمل .... و .... القانون الكسب غير المشروع رقم ٦٢/٧٥ .

(طرف ثان متقاسم أو متبادل)

أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد والتصرف واتفقا على مايأتى :

أسقط وتنازل الطرف الأول (على سبيل التبادل) الى الطرف الثانى القابل لذلك مع تحملة بكافة الضمانات الفعليه والقانونية ما هو

المثال الأول : حصة على الشيوع فى كل من محل ومكتب بعقار واحد ويراد اختصاص كل من الشريكان على الشيوع بأحدهما والثانى بالاخر .

أولاً : بيان عقار الواقع به كل من المحل والمكتب موضوع عقد البدل :

عـقـار ...... تنظيم شـارع ...... ناحـيـة ...... قـسم ......

محافظة ...... لوحة ...... مقياس رسم ...... ومسطحة م٢

(فقط ....) .وحدودة كالآتى :

البحرى الغربى : ....

البحرى الشرقى : ....

القبلى الشرقى : ....

القبلى الغـربى : ....

الوصف وذلك حسب المعاينة النظرية فى الطبيعة فى / / ١٩

أولاً : اختصاص المتقاسم الأول المتبادل السيد/...... بالمحل رقم...... بالعقار رقم ...

تنظيم ش ...... ناحية ...... قسم ...... محافظة ...... ومسطحة ...... م٢(............) وحدوده كالآتى :

البحرى الغربى : ....

البحرى الشرقى : ....

القبلى الشرقى : ....

القبلى الغربى : ....

الوصف :

ثانياً : أختصاص المتقاسم الثانى (المتبادل) السيد / .... بالمكتب

رقم : .... بالعقار.............. تنظيم ....ش ....

ناحية .... قسم .... محافظة .... ومسطحة م٢

(فقط ....) وحدود كالاتى :

البحرى الغربى : ....

البحرى الشرقى : ....

القبلى الشرقى : ....

القبلى الغربى : ....

الوصف : شقة مكونة من حجرتين وصالة بالدور (الاراضى - او المسحور) .

الملكية : يمتلك المتقاسم الأو (حصة) على الشيوع فى كل من المحل والمكتب

قدرها ....ط آلت اليه بموجب عقد قسمة مسجل برقم ....(اسكندرية)
١٩

ويمتلك المتقاسم الثانى (حصة) على الشيوع فى كل من المحل والمكتب

قدرها ط آلت اليه بموجب عقد القسمة المشهر برقم سنة ١٩

(اسكندرية) وقد رغب كل من المتقاسمان فى انهاء حالة الشيوع باختصاص كل منهم على النحو المشار اليه سابقاً .

البند الثالث

التمويل :

١ - محل رقم .... عقاررقم .... شياخة.......... قسم .... محافظة

.... وممول باسم .... وصافى القيمة الإيجارية السنوية

للمحل هى .... جنية وذلك حسب الشهادة الصادره حى ....

اسكندرية برقم ....

٢ ـ مكتب رقم ....عقاررقم........ شياخة........ قسم........محافظة
.... وممول باسم........................ وصافى القيمة الإيجارية السنوية
للمكتب هى .... جنية وذلك حسب الشهادة الصادره حى ....
اسكندرية برقم........................ .

صيغة أخرى : واذا كان كل من المتبادلين يمتلك كل منهما عقار كامل فى ناحية معينه يكون صياغة العقد كالآتى :

المتبادل الأول السيد/ ....

ويختص بـ ويمتلك العقار.............. تنظيم .... ش ....

ناحية .... قسم .... محافظة............... ومسطحة م٢

(فقط ....) وحدودة كالآتى :

البحرى الغربى : ....

البحرى الشرقى : ....

القبلى الشرقى : ....

القبلى الغربى : ....

الوصف : .... حسب المعاينه فى / / ١٩م

الملكية آلت الملكية للمتقاسم الأول بطريق الشراء من السيد /بموجب العقد المسجل برقم ....(اسكندرية) .

المتبادل الثانى السيد / .... ويمتلك العقار..............................

تنظيم .... ش............... ناحية .... قسم ....

محافظة .... ومسطحة............... م٢ (فقط ....) وحدود كالآتى :

البحرى الغربى : ....

البحرى الشرقى : ....

القبلى الشرقى : ....

القبلى الغربى : ....

الوصف : .... حسب المعاينة فى / / ١٩ .

الملكية : الت الملكية للمتقاسم الثانى بطريق الشراء من السيد / ــــــــــــــ

بموجب العقد المسجل برقم ــــــــــ (أسكندرية)

البنــــد الرابـــع

التمويل : ١ - العقار الأول (شــرحــة)

٢ - العقار الثانى (شــرحــة)

البنـــــد الخـــامس

تمت المبادلة بين الطرفين بدون معدل القيمة .

البنـــــد الســـادس

الحقوق العينيـة الاصلية والتبعية : يقر الطرفان المتبادلين بخلو عقاريهما (أو المكتب أو المحل) موضـوع البدل من كافة الحقوق العينية الاصلية والتبعية كالحكر والرهن والأختصاص والامتياز وانهما يحوزان العقاران دون منازعة بصفة ظاهرة ولم يسبق لهما التصرف فيهما (فاذا كان العقاران حديثان يذكر أن المبانى مطابقة للقوانين واللوائح المعمول بها) .

البنـــــد الســـابـــع

عاين كل من المتبادلين العقار موضوع البدل (أو المحل أو المكتب)المعاينة التامة النافية للجهالة ويقرأ بقبول كل من العقار اختصاصة بحالته الراهنه التى هى عليها الآن وباستلامة له ووضع يده عليه وأنه بموجب التوقيع على هذا العقد النهائى أمام موثق الشهر العقارى يصبح كلا منهما مالكا للعقار اختصاصة وحائزا له يحق له التصرف فيه بكافة أنواع التصرفات القانونية ويلتزم كلا منهما بسداد كافة الضرائب المستحقة أعتبارا من تاريخ هذا العقد (كما يلتزم بمصاريف الصيانه بالنسبة لحاله البدل عن المحل والمكتب) .

البنـــــد الثـــامن

رسوم واتعاب ومصاريف هذا العقد على عاتق كل من الطرفان مناصفة بينهما.

ملحوظة : انظر عقدى البدل مسجل ١٧٤٤ / ١٩٧٣ اسكندرية ،والمسجل ١٢٦ / ١٩٨٥ مطروح

العقـود المنشئـة الناقلة للملكيـة

٣ - عقد الهبـة [١]

من السنة النبوية الشريفة :

(١) تهادوا تحابوا وتصافحوا يذهب الغل عنكم .

(٢) العائد في هبته كالكلب يقئ قيئته ثم يسترجعها [٢] .

(٣) لا يحل للرجل أن يعطى العطية فيرجع فيها إلا الوالد فيما يعطى لولده [٣] .

(٤) سووا بين أولادكم في العطية فلو كنت مفضلا أحد على أحد لفضلت النساء.

---

(١) الهبة عقد يلزم لتمامة (قبول الموهوب له) للشئ الموهوب (م ١/٤٨٧ مدنى)

(٢) فقة السنة المجلد الثالث (المعاملات) للشيخ سيد سابق (أستاذ الحديث بجامعة الأزهر سابقاً)

(٣) منهاج المسلم – أبو بكر جابر الجزائرى ص ٣٦٩ .

عقـــد الهبـــة الرسمـــى

(المواد ٤٨٧ – ٥٠٤ مدنى) (المواد ٤٧٣ ، ٤٧٤ تعليمات شهر ٩٣)

تعريفة : هو عقد بين طرفين به يملك أحدهما الآخر شيئا بدون عوض، وشرعا بمعنى (العطاء) .

بنـــد ٦٠٥ الشكلية فى عقد الهبة : م ١/٤٨٨ مدنى (م١/٤٧٣ تعليمات شهر٩٣)

يجب إفراغ الهبـة فى الشكل (الرسمى) وإلا وقعت (باطلة) هذا بالنسبة (للعقار) (م ١/٤٨٨ مدنى) (فنى ١٩٧٥/٥) مالم تتم تحت ستار (عقد آخر) على أنه يلاحظ أنه إذا صدر القبول فى وقت لاحق وورقة مستقلة منفصلة لا يشترط فيه (الشكل الرسمى) (السنهورى عقد الهبة جـ ٥ ص ٤٥ بنـــد ٢١) .

(الوعد بالهبة) (م ٤٩٠ مدنى ، ٤٧٣ /٢ تعليمات شهر ٩٣)لا ينعقد إلا إذا كان بورقة (رسمية) .

وبالنسبة للمنقول :

لا يشـتـرط (الرسـمـيـة) فى هبـة المنقـول لأنها تتم (بالقـبض والتـسليم) (م٢/٤٨٨مدنى) بإستثناء (هبة السفينة أو الطائرة) فيجب فيها (الرسمية) وذلك لكونها (منقول ذا قيمة) .

بنـــد ٦٠٦ : فيما يلى العقود التى يشترط فيها الرسمية : (م٤٧٤ تعليمات شهر٩٣)

(١) البيوع التى يبرئ فيها البائع المشترى من الثمن لا تعد بيعا وإنما (هبة مكشوفة) سافرة يجب إفراغها فى الشكل الرسمى الموثق وإلا كانت (باطلة)

(٢) البيع الصادر من الأب (الولى الشرعى) لأبنة (القاصر) ويبرئة فيه من الثمن يعد هبة (مكشوفة) سافرة يجب إفراغها فى الشكل الرسمى الموثق وإلا كان (باطلا) . ولكن يجوز عمل عقد بيع عرفى مصدق عليه من الأب لأبنة القاصر مع إدخال (طرف ثالث) (متبرعا بالثمن) .

بنـــــد ٦٠٧ : متى تبطل الهبـــــة ؟

١ ـ إذا كانت فى معدوم أو مجهول .

٢ ـ هبة المال المستقبل (م ٤٩٢ مدنى)

٣ ـ إذا مات الواهب أو فقد الأهلية للهبة قبل قبول الموهوب له .

٤ ـ إذا كان مال منقول محرر بورقة رسمية ولم يتم القبض أو التسليم .

٥ ـ اذا أفرغت فى غير الشكل الرسمى بالنسبة للعقار (م ١/٤٨٨ مدنى) وكان الجزاء (البطلان المطلق) الذى لا تصححة اجازة .

٦ ـ عدم تحقق حياة الموهوب له (حقيقة) (كالحمل المستكن) ذلك أن الهبة (عقد) يلزم لصحته (قبول) من الموهوب له والجنين لا يصدر عنه قبول ، عكس الوصية ، فلكونها تصرف بالارادة المنفردة (فتجوز للحمل المستكن) .

بنـــــد ٦٠٨ ما تجوز فيه الهبــــة ؟

١ ـ هبــة المشاع .

٢ ـ هبة الحقوق الشخصية (كالدين) .

٣ ـ تجوز فى المنقول كما تجوز فى للعقار .

٤ ـ تصح فى حقى الانتفاع والارتفاق لأنهما حقا عينيان أصليان .

بنـــــد ٦٠٩ : خصائص عقد الهبــــة :

١ ـ أنها (عقد) فليزم لتمامة (قبول الموهوب له)(م ١/٤٨٧مدنى) فاذا كان (قاصرا) وكان الواهب وليه (أو وصية) ناب عنه فى قبولها وقبض الشئ الموهوب ، فقبول الهبة اذن جائز من (نائب الموهوب له) (م ٢/٤٨٧مدنى) .

٢ ـ انها من عقود (التبرعات) لأنها تتم (بدون مقابل) أى بدون عوض أو تتم بثمن أقل من قيمة الشئ الموهوب .

بنـــــد ٦١٠ شروطها :

١ ـ **بالنسبة للواهب** : أهلية اداء كاملة (أى بلوغ سن الرشد ٢١ سنة عاقلا رشيداً ، فهى من التصرفات الضارة ضررا محضاً بالنسبة له واذا وكل غيره فيجب أن يكون التوكيل (رسمياً) ومنصوص فيه صراحة على (الهبة) .

٢ ـ **بالنسبة للموهوب له** : يكفى (أهلية الوجوب) اذا كان نافعة له نفعاً محضاً بأن تكون (غير مشروطة) ويجوز للموهوب له فى هذه الحالة توكيل غيره فى قبولها بموجب (توكيل خاص) لا يشترط فيه الرسمية (عرفى مصدق عليه) فيجب لقبولها اذن أن يكون (مميز) ويلحق به السفيه وذا الغفلة ، أما غير المميز أو

المجنون أو المعتوه فيقتلها عنه وليه أو وصية أو القيم عليه حسب الأحوال ، ويجب فى الموهوب له أن يكون موجود حقيقة وليس حكما فلا تجوز للجنين (الحمل المستكن) بعكس الوصية .

٣ ـ أن تكون بغير عوض : أى بدون مقابل (تبرع) .

٤ – أن تكون فى مال موجود حاضر وليس مستقبلاً (م٤٩٢ مدنى) فلا يجوز هبة منزل لم يتم بناؤه أو محصول لم ينبت أو التركة المستقبلة حماية للواهب من اندفاعه .

٥ ـ أن تكون (منجزه) مقصود بها نقل الملكية فى الحال وليست معلقة على شرط أو مضافة لزمن مستقبل .

٦ ـ أن تكون (حال حياة الواهب) و (حال صحته) وفى كامل قواة العقلية والا عدت هبته (وصية) فلا تجوز الا فى (ثلث المال الموهوب) .

٧ ـ صدورها عن ارادة سليمة وغير معيبة .

بنـــــد ٦١١ المستندات المطلوبة لتسجيل عقد الهبـة

١ ـ العقد المسجل سند ملكية الواهب .

٢ ـ شهادة مشتملات من البلدية بالتمويل والوصف الحالى ورقم العقار فى سنة شهر سند الملكية وصافى القيمة الإيجارية السنوية للعقار .

٣ـ بيان ما إذا كانت الهبة بعوض أو بغير عوض وما اذا كانت لفرع وارث من عدمة أو من اصل لفرع أو العكس واهمية ذلك تظهر فى انه فى حالة كونها بغير عوض ولفرع وارث تعفى من ضريبة تصرفات عقارية ٢,٥٪ (منشور مالى (١٩٨٩/١) وبعد حصول طلب الشهر على (مقبول للشهر) يحررمشروع المحرر من أصل وصورتان على الورق الأبيض المسطر ذى الهوامش وبعد مراجعته وحصوله على (صالح للشهر) يوثق رسمياً امام موثق الشهر العقارى واذا كانت الهبة من أب لأبنة القاصر لا تزيل بالصيغة التنفيذية أعمالا لحقه فى الرجوع فيها – وينسخ صورة من العقد الموثق على الورق الأزرق وتعتمد من مأمورية التوثيق بخاتم شعار الدولة لتقديمها لقلم المراجعة الفنية بمكتب الشهر لمراجعتها وشهرها .

بنـــــد ٦١٢ س : هل يجوز للمتبرع للدولة بقطعة ارض لأقامة مشروع عام على أن تتحمل الجهة الادارية قيمة نفقات المشروع ، الرجوع فى هبته :

ج / لا يجوز فمثل هذا العقد لايعد (عقد الهبة) يخضع لأحكام القانون المدنى وانما يعد (عقد إدارى) او (عقد تقديم معاونة أو مساهمة) .

ولا عبرة فى هذا بما ورد فى العقد من الفاظ الهبة . وأن ذكرت فلبيان الباعث على التصرف دون أن تؤثر على صيغة العقد ، وما دام لا يعد عقد هبة فلا تجب فيه الرسمية . ولا يجوز الرجوع فيه (طعن ٥٨/٤١٣ ق جلسة ١٩٩٠/٣/٦) .

بنـــــد ٦١٣ س ما حكم هبة المريض مرض الموت ؟

ج / نفس حكم الوصية فلا تنفذ الا فى حدود (ثلث التركة) ومازاد متوقف على إجازة الورثة ، والا رد ما زاد على الثلث - ولا يسرى التصرف فى حق الورثة من وقت تسجيل (دعوى الاستحقاق) التى يرفعونها على الموهوب له ولو كان المتصرف اليه (حسن النية) .

بنـــــد ٦١٤ : هل يجوز التبرع للشركات المساهمة ؟

ج / لا يجوز طبقا م ٤٠ ق ١٩٥٤/٢٦ .

بنـــــد ٦١٥ : ما الحل فى حالة وجود هبة مستترة مفرغه فى شكل بيع ولم تشهر فى الشكل الرسمى ؟

ج / التصرف باطل (بطلان مطلق) لكن ذلك لا يمنع الشخص من تملك العقار الموهوب له بوضع اليد المدة الطويلة المكسبه للملكية (١٥ سنة) اذا استوفى شروطه واركانه .

بنـــــد ٦١٦ : هـل لو نفذ الواهب هبته المسافرة مختارا وكانت (باطلة شكلا) وتم (تسليم) العقار الموهوب للموهوب له (مختارا) هل يستطيع استرداده؟

ج / لايجوز استرداد العقار - فما دام نفذها مختارا بالتسليم ، وعلم ببطلانها شكلا - وأقدم على تنفيذها . تولد عنها (التزام طبيعى) (فما نفذ بالتسليم لا يجوز استرداده) (المواد ٢٠١، ٢٠٢ ، ٤٨٩ مدنى) .

بنـــــد ٦١٧ : متى تصح الهبة المستترة فى صورة (عقد بيع) ؟

ج / هناك حالتان :

١ - اذا كان العقد فى الظاهر جامعاً لاركان عقد البيع وأهمها الثمن بطريقة لا يظهر فيها (نية التبرع) .

٢ - اذا لم توجد (ورقة ضد) تثبت صورية العقد وانه لم يقصد به نقل الملكية .

بنـــد ٦١٨ أوجة الخلاف بين الهبة والوصية :

عقد الهبـة الرسمى	عقد الوصية
أوجة الشبـة : كلاهما من عقود التبرع	(أى بغير عوض أو مقابل)
أوجه الخلاف : -	
١ - يشترط الرسمية فى هبة العقار .	١ - لا يشترط فيها الرسمية
٢ - تكون فى كل مال الواهب ولو كانت لوارث، وبدون اذن الزوجة فى حالة هبة الزوجة البالغة .	٢ - تكون فى حدود ثلث تركة الموصى
٣ - تكون حال حياة الواهب ومقصود بها نقل الملكية فى الحال ، ومنجزه غير مقترنه بشرط أو مضافة لمستقبل .	٣ - يتراخى نقل الملكية فيها الى ما بعد موت الموصى مصراً عليها .
٤ - يجوز رجوع الواهب فى هبة القاصر طبقا م ١٣،٣ ق ١١٩/١٩٥٢ الخاص بالولاية على المال و م ٨٢ تعليمات شهر ٩٣أما الهبة لبالغ فلا يجوز الرجوع فيها الا رضاءاً بموافقة الموهوب له أو قضاء فى حالة رفضه يتوافر شرطان طبقا م ٥٠١،٥٠٢ مدنى : ١ - عدم وجود مانع . ٢ - توافر عذر مقبول أ - جحود الموهوب له أو ب - إفتقار الواهب ج - أن يرزق الواهب بولد يظل حيا الى وقت الرجوع .	٤ - يجوز رجوع الموصى فيها حال حياته ماعدا وقف المساجد الذى يكون (مؤبداً) .
٥ - يلزم لصحتها وعدم اعتبارها وصية : أ - أن تكون حال صحة الواهب . ب - منجزه .	٥ - اذا وقعت وتمت أثناء مرض الموت عدت التصرف (وصية) فلا تنفذ ولا تجوز الا فى حدود (ثلث) تركة الموصى .
٦ - عقد يلزم فيه (قبول)الموهوب له الهبة ولذلك (لا تجوز) فى الحمل المستكن واذا حدثت وتمت تكون (باطلة) ويشترط فى ذلك وجود الموهوب له حقيقة وليس حكما .	٦ - ركن الوصية(الايجاب)فالوصية تصرف قانونى بالارادة المنفردة لا تنفذ الا بوفاة الموصى مصراً عليها وقبول الموصى له للوصية وبرضاء الموصى له يثبت الحق فى الوصية من وقت وفاة الموصى وليس من وقت قبول الموصى له للوصية وبناء على ذلك (تجوز) الوصية للحمل(المستكن) .

تـــابـــع

عقد الوصية	عقد الهبــة الرسمى
٧ ـ يكفى لصحتها بلوغ القاصر المميز سن ١٨ سنة بعد اذن نيابة الأحوال الشخصية أو بلوغ سن ٢١ سنة وحجر عليه لسفة أو غفلة بشرط أذن نيابة الاحوال الشخصية (طبقا نص م ٥ ق ٧١/١٩٤٦الخاصه بالوصية) ،	٧ ـ يلزم لصحتها بلوغ الواهب سن ٢١ عاقلا رشيداً .
٨ ـ صدورها فى محرر عرفى يشترط لتسجيلة الحصول على اقرار مصدق عليه من الورثة واخذ حكم صحة تعاقد بمقتضاه بنهائيتة وتسجيلة تنتقل بموجبة الملكية للموصى له (طبقا م ٢٩ ق ١١٤/١٩٤٦) .	٨ ـ اذا كان محررها عرفيا وسلم الواهب العقار مختاراً مع التنفيذ الاختيارى لها (صحيح الهبة) شكلا طبقا م ٤٨٩ مدنى وامكن اخذ حكم صحة تعاقد عقد هبه عرفى منتهى (صلحا) بتسجيلة تنتقل بوجب الملكية للموهوب له .

بنــــد ٦١٩ الرجوع فى الهبة :

كيفية شهرة به

بالنسبة للحكم القضائى يتم التأشير بموجبة هامشيا على هامش عقد الهبة الرسمى المشهر بشهر نهائية ذلك الحكم ويكون ذلك فى حالة رفض الموهوب له تسليم العقار الموهوب للواهب .

وبالنسبة للرجوع الرضائى هناك خلاف :

١ ــ الفـريق الأول : ويرى التأشير هامشيا على هامش عقد الهبة الرسمى بموجب عقد إتفاق رسمى بين الواهب والموهوب له (رضائيا) .

٢ ــ الفريق الثانى الراجح : ويرى وجوب تقديم طلب شهر بالرجوع لمأمورية الشهر المختصة يمر بمرحلتى الطلبات والمشروعات وبعد حصوله على (صالح للشهر) يوثق رسميا بعد سداد الرسم النسبى ثم يقدم للمراجعة الفنية بمكتب الشهر لشهرة وبعد تمام الشهر يؤشر بموجبة هامشيا على هامش عقد الهبة الرسمى الموثق وسندهم أنه

- يتضمن نقل ملكية الموهوب له إلى الواهب مرة أخرى ولأنه يتم بمحرر يوقعة الواهب والموهوب له [1].

بنـــــد ٦٢٠ هل يجوز الوجوع فى الهبة ؟

الرجوع فى الهبة (جائز) بشرط (رضاء وقبول) الموهوب له فإذا رفض ترفع دعوى رجوع فى الهبة أمام القضاء ويشترط توافر شرطان :

١ - وجود عذر مقبول (م٥٠١مدنى) .

٢ - عدم وجود مانع (م٥٠٢ مدنى) .

أولاً : العذر المقبول المبيح للرجوع فى الهبـة :-

١ - جحود الموهوب له (م٥٠١ / مدنى) .

٢ - إفتقار الواهب (م٥٠١ /ب مدنى) .

٣ - أن يرزق الواهب بولد (م٥٠١/ج مدنى) .

ثانياً : موانع الرجوع فى الهبة لأنها لازمة ؟

١ - زيادة المال الموهوب زيادة (متصلة) فى القيمة (فتصبح لازمة) كالزرع والبناء أما الزيادة المنفصلة (كنتاج المواشى وريع الدار) فيجوز الرجوع فيها (م٥٠٢ /ج مدنى) .

٢ - موت المتعاقدين أو أحدهما (كمشاركة الوالد فى تجهيز إبنته فهى هبة لا تورث ولا تسقط بالوفاة) .

٣ - تصرف الموهوب له فى الشئ الموهوب نهائيا بالبيع أو البدل (٥٠٢/ج مدنى) .

٤ - الهبة بين الزوجين حال قيام الزوجية ولو حدث الرجوع فيها بعد إنقضاء الزوجية (أما هبة الخطيب لخطيبته فيجوز الرجوع فيها (م ٥٠٢ /د مدنى) .

٥ - إذا كانت لذى رحم محرم (الأب لأبنه) (م٥٠٢/هـ مدنى) وتذهب مصلحة الشهر العقارى فى م ٨٢ تعليمات شهر ٩٣ (متفقة فى ذلك مع نص م ١٣ق ١٩٥٢/١١٩ الخاص بالولاية على المال) إلى جواز رجوع الأب فى هبته المتبرع بها لأبنة القاصر وهذا الذى ذهبت إلية مصلحة الشهر العقارى يتفق مع تعاليم الأسلام قال (رسول الله صلى الله عليه وسلم) (لا يرجع فى هبته الا

---

(١) أنظر الشهر العقارى علما وعملا د/ محمود شوقى الامين العام الأول لمصلحة الشهر العقارى ص ٢٣٨ .

الوالد من ولده) [1] .وبديهى أنه بعد البلوغ يتوقف الأمر على رضاء الموهوب له فأن رفض ترفع دعوى الرجوع قضاء اذا توافرت الشروط سالفة الأشارة .

وذهبت محكمة النقض المصرية الى (عكس ذلك) وحجتها أن نص م ٥٠٢/هـ مدنى جاء مطلق بغير قيد وعام بلا تخصيص فلا يجوز الرجوع فى الهبة لقاصر أو بالغ (نقض مدنى جلسة ١٩٧٤/١٠/٢٩) أما الهبة لأولاد العم أو الخال أو الأخت من الرضاع) فيجوز الرجوع فيها .

٦ ـ الهلاك فى يد الموهوب سواء بفعله أو بسبب الأستعمال أو بحادث اجنبى (م٥٠٢ / ومدنى) ويلاحظ فى هذا الصدد أنه إذا صدر حكم الرجوع فى الهبة وهلك الشئ فى يد الموهوب له (بعد إعذاره) بالتسليم كان الموهوب له مسئولا عن هذا الهلاك حتى ولو حدث بسبب أجنبى (م٥٠٤/٢ مدنى) .

٧ – الهبة بعوض (م٥٠٢/ ز مدنى) .

٨ ـ إذا كانت صدقة أو عملا من اعمال البر (م ٥٠٢/ح مدنى) .

بنـــــد ٦٢١ آثار الرجوع فى الهبة (م ٥٠٣ مدنى)

إعتبارها كأن لم تكن فهى فى حالة التراضى تعد (تقايل) وفى حالة الرفض واللجوء للقضاء تعد (فسخ قضائى بأثر رجعى) .

بنـــــد ٦٢٢ الرجوع فى الهبة بالنسبة للغير :

بالنسبة للعقار : ليس له أثر رجعى فى حالة التصرف أما فى حالة ترتيب حق عينى لا يسرى فى حق الواهب ـ ويسترد عقاره خاليا من كل حق للغير ويرجع على الموهوب له بالتعويض وذلك بعد تسجيل صحيفة دعوى الرجوع فى الهبة أو بعد تسجيل التراضى على الرجوع فى الهبة ، فاذا كان الغير (حسن النية) سرى حقه قبل الواهب و يسترد هذا الأخير العقار (مثقلا بالحق العينى) أما إذا كان الغير (سئ النية) لايسرى حقه قبل الوهب ويسترد هذا الأخير عقاره خاليا من أى حق عينى للغير ، ويرجع الغير على الموهوب له (بالتعويض) .

بالنسبة للمنقول : إذا كان الرجوع بالتراضى يسترد الواهب المنقول مثقلا بحق الغير وإذا كان بالتقاضى فالفسخ القضائى له أثر رجعى بالنسبة للغير فيستردة الواهب

---

(١) رواه الأمام أحمد وابو داود والنسائى وابن ماجه .

خاليا من أى حق مالم يكن قد حازه بحسن نية (كحق انتفاع أو رهن حيازى) فتكون الحيازة فى المنقول سند الحائز لا يسترده الواهب إلا (مثقلا) .

بنـــد ٦٢٣ : ملاحظات بخصوص الرجوع فى الهبة :

١ ـ لا يجوز لورثة الواهب حق الرجوع فى الهبة لأن حق الرجوع (حق شخصى متعلق بالواهب) .

٢ ـ لا يجوز للواهب الرجوع فى الهبة وإنتزاعها من يد ورثة الموهوب له ، لأن حقهم آل اليهم بالميراث (م ٥٠٢ /ب مدنى) .

والخلاصة أنه لا يجوز للواهب الرجوع فى الهبة بعد وفاة الموهوب له كما لا يجوز لورثته الرجوع لأنه حق شخصى خاص بالواهب. ويلاحظ أن الرجوع فى الهبة (اتفاقا) يسمى (تقايل) فإذا تم عن طريق القضاء سمى (فسخ قضائى) وهو يمر فى الحالتين على المأمورية [1] (بطلب ومشروع) قبل شهره ، وإذا شهر بطريق الإتفاق فيجب أن يتم بين الواهب والموهوب له وليس بإرادة الواهب المنفردة ، وفى حالة صدور حكم به فى حالة عدم الإتفاق فالمفروض أنه يصدر ضد الموهوب له فلا يحتاج حضوره أو توقيعه .

ويلاحظ أن التصديق على الرجوع لا يشترط فيه الرسمية لأن القانون اشترط الرسمية فى إبرام العقد وليس فى الرجوع فيه طبقا(م ٤٨٨ مدنى)وهو استثناء من الأصل العام وهو الرضائية فلا يجوز التوسع فيه أو القياس عليه (أنظر الهبة د/عبدالوهاب البندارى طبعة ٦٨ص ٩١ ، د/ السنهورى عقد الهبة ص ٥٢ هامش ١ د/ محمد كامل مرسى العقود المسماه بند ٥٩ص٧٨) وبعد تسجيلة يؤشر به هامشيا على هامش عقد الهبة الرسمى ويستخرج شهادة تأشير هامشى بحصولة أو صورة رسمية من عقد الهبة الرسمى المشهر بعد التأشير هامشياً على هامشه بالرجوع فى الهبة الذى تم شهره .

---

(١) ويرى د/ محمود شوقى الأمين العام الأول لمصلحة الشهر العقارى فى كتابة الشهر العقارى علما وعملا ص ٢٣٨ إعداد فتحى جابر المقيلى المحامى (أن الرجوع الرضائى يشهر بطريق التسجيل عن طريق المأمورية بطلب ومشروع لأنه يعيد نقل الملكية من الموهوب له الى الواهب . أما الرجوع القضائى فيشهر بطريق التأشير الهامشى على هامش عقد الهبة الرسمى لأنه تم بعد تأكدالمحكمة من توافر شرطى الرجوع فى الهبة المنصوص عليهما بالمواد ٥٠١، ٥٠٢ مدنى وهما :-

١ ـ وجود عذر مقبول يبيح الرجوع فى الهبة .

٢ ـ عدم وجود مانع من الرجوع فى الهبة .

وبالنسبة للوعد بالهبة فيلزم فيه (الرسمية) طبقاً م ٤٩٠ مدني ويكتفى فقط توثيقة ولا يأخذ طريق الشهر بالمأمورية (طلب ومشروع) لأنه محرر غير واجب الشهر حيث لا يترتب عليه سوى حقوق والتزامات شخصية وهو تطبيق لنص عام هو (م١٠١ / ٢ مدنى) .

ويلاحظ هنا أن الوعد بالهبة يشبة الوعد بالبيع وحتى الوعد المتبادل فى أنه لا ينشئ سوى حقوق والتزامات شخصية ولا ينشئ حق عينى عقارى فلا يجوز شهره ولا يستحق عليه رسم نسبى ولكن إذا تم تنفيذ الوعد رضاء أو قضاء وشهر المحرر المتضمن ذلك فإنه بذلك ينشئ حق عينى عقارى يستحق عليه رسم نسبى .

بنـــــــد ٦٢٤ عدم جواز التنازل بموجب اقرار مصدق عليه عن حكم الرجوع فى الهبة القضائى بعد التأشير به هامشيا على هامش عقد الهبة الرسمى المشهر[1]-؟؟

من المقرر أن الرجوع فى الهبة بطريق التقاضى هو « فسخ للعقد بأثر رجعى فتعتبر الهبة كأن لم تكن) (م ٥٠٣ /١ مدنى) وعليه لا يجوز التنازل عن الحكم باقرار مصدق عليه ، لأن الحكم بعد أن صار نهائيا بفوات ميعاد الطعن عليه دون طعن ، أو طعن عليه وأيد الحكم الاستئنافى حكم أول درجة ، فتعد الهبة بناء عليه (كأن لم تكن) ويلزم فى هذه الحالة اذا أراد الواهب أعادة العقار الى الموهوب له مرة أخرى « عمل عقد هبة رسمى جديد برسم جديد بطلب شهر جديد لمأمورية الشهر المختصة) .

ولا يجوز اطلاقا القول بعمل اقرار مصدق عليه بالتنازل عن الحكم ثم التأشير به هامشيا على هامش عقد الهبة الرسمى المشهر المؤشر عليه هامشيا بحكم الفسخ القضائى الذى هو انهاء لعقد الهبة ، فيكون فى حكم المعدوم الذى لا وجود له » ، ذلك أن الحكم بالفسخ هو (حكم منشئ) وليس «حكم مقرر » كما هو الحال فى الحكم بالبطلان ، والفسخ يقتضى حل الرابطة العقدية التى نشأت بين طرفيه (بأثر رجعى) فيعتبر العقد كأن لم يكن (م١٦٠ مدنى) ومقتضى الاثر الرجعى للفسخ :

---

(١) كانت هذه فتوى منا بخصوص طلب مقدم للتأشير الهامشى بمكتب اسكندرية للشهر العقارى عام ١٩٨٨ غيرأنى وكنت وقتها مختصا بالتأشير الهامشى - لم أؤشر عليه وطلبت من صاحب الشأن مهله يوم لبحث طلبة - وبعد دراسة اتضح لى استحالة اجراء التأشير لما ذكرته بعالية ورفضت التأشير على الطلب وهذه الفتوى تعد فتوى جديدة من نوعها .

(١) اعادة الحال الى ما كان عليه قبل ابرام العقد بدون حاجة الى ابرام عقد جديد (كما فى حالة عقد التقايل الذى هو أحد صور الفسخ الاتفاقى) (ففى البيع مثلا يرد المشترى الشئ المبيع الى البائع ويرد اليه الاخير الثمن (طعن ١٣٠/٥٤ق جلسة ١١/٦/١٩٨٧ ، طعن ١٤٨٢ / ٥٠ ق جلسة ٢٨/٦/١٩٨٧) .

(٢) سقوط الحقوق التى قررها كل من الطرفين للغير ، وعدم نفاذ التصرفات التى ابرمها المشترى فى حق البائع المتصرف فيعد (بيعا فى ملك الغير) . وبالاضافة الى ماسبق فأن التأشير الهامشى الذى تم على هامش عقد الهبة الرسمى المشهر (بموجب حكم الفسخ القضائى) الذى جعل العقد فى حكم المعدوم الذى لا وجود له ، هو طريق من طرق الشهر لايجوز التنازل عنه ، الا بقانون أو حكم قضائى – فهو تنظيم عمل داخلى بمكتب الشهر العقارى – ولا يملك ذلك المكتب – سلطة الغاؤه أو التأشير بالتنازل عنه إلا (بحكم محكمة نهائى) .

بنـــــد ٦٢٥ : حق الرجوع فى الهبة وموقف الشريعة الأسلامية منه :

على خلاف :ـ

(١) الفريق الأول (المالكية ـ الشافعية ـ ابن حنبل) :ـ

ويرى (عدم جواز الرجوع فى الهبة) عدا حالة واحدة هى (هبة الوالد لولدة) فإن له حق الرجوع فيها وسندهم :

أ ـ حديث الرسول عليه السلام للرجل الذى أشتكى له أن والده يأخذ منه كسبه فقال (أنت ومالك لأبيك) .

ب ـ قوله عليه السلام (العائد فى هبته كالكلب يقئ قيئته ثم يسترجعها) .

ج ـ قوله عليه السلام (لايحل للرجل أن يعطى العطية فيرجع فيها إلا الوالد فيما يعطى ولده) ومثل الذى يعطى العطية ثم يرجع فيها كمثل الكلب يأكل فإذا شبع قاء ثم عاد فى قيئه) ونحن نؤيد هذا الرأى وهو الذى طبقته مصلحة الشهر العقارى فى م ٨٢ تعليما شهر ٩٣وم ١٣ق ١١٩ /١٩٥٢ (الولاية على المال) .

(٢) الفريق الثانى (أبى حنيفة النعمان) : ويرى (جواز رجوع الواهب فى هبته) وسنده :
أ ـ حديث الرسول عليه السلام (الواهب أحق بهبته مالم يثب عنها)
ب ـ حديث الرسول عليه السلام (إذا كانت الهبة لذى رحم محرم لم يرجع)
فإذا كان غرض الواهب قد تحقق وهو (نيل الثواب أو صلة الرحم) لا يجوز الرجوع فإذا لم يتحقق أحد هذين الشرطين جاز له الرجوع فيها .

وقد سار القانون المدنى المصرى م ٥٠٢ فقرة على نهج الفريق الثانى (فريق الحنفية) وسار على نفس الدرب محكمة النقض وتواترت أحكامها وهو أنه فى حالة عدم التراضى مع الموهوب له فى الرجوع ، يجوز الرجوع قضاء بشرطان :
أ ـ وجود عذر مقبول يقره القضاء .
ب ـ وعدم وجود مانع من الرجوع (م٥٠٢ فقرة هـ مدنى) وأنظر الطعن المدنى جلسة ١٩٦٣/١٠/٢٤) وذكرت أن النص جاء عام بغير تخصيص ومطلق بغير قيد وأنها هبات لازمة لتحقيق غرض الواهب منها وهو (صلة الرحم) فلا يجوز الرجوع فيها بغير التراضى مع الموهوب له وأنظر (الطعن ٤٩/٥٤٤ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٧) مشار اليه ضمن أحكام محكمة النقض المصرية تحت رقم (١٠) (عشرة) ويراجع الطعن جلسة ١٩٧٤/١٠/٢٩)

غير أن مصلحة الشهر العقارى خالفت حكم محكمة النقض وسارت فى العمل طبقا لنص م ١٣ ق ١٩٥٢/١١٩ الخاص بالولاية على المال فيما نصت عليه م ٨٢ تعليمات شهر ٩٣ فأفتت بجواز رجوع الأب فى هبته المتبرع بها لأبنه القاصر (متفقه فى ذلك مع نصوص وتعاليم الإسلام لقوله ﷺ (لا يرجع فى هبته الا الوالد من ولده) [١] . ومتفق مع ذلك مع جمهور فقهاء الشريعة الاسلامية . وبديهى أن الأمر يختلف فى حالة بلوغ القاصر حيث يتطلب موافقة القاصر بعد البلوغ فأن رفض ترفع دعوى رجوع فى الهبة أمام القضاء اذا توافر الشرطان سالفى الاشاره فالخلاف بين مصلحة الشهر العقارى ومحكمة النقض حيث يستوى لدى الأخير القصر والبلوغ. أما مصلحة الشهر العقارى فتجيز الرجوع فى حالة قصر الموهوب له ونتفق معها فى هذه الجزئية .

---

(١) رواه الإمام أحمد وأبو داود والنسائى وابن ماجة (أنظر كتاب قضايا إسلامية أحاديث الصادقة صحيفة عبدالله بن عمرو بن العاص تحقيق محمد سيف الدين عليش ص ٨٥ الناشر الهيئة المصرية العامة للكتاب طبعة ١٩٩٥) وفقة السنة للشيخ السيد سابق الجزء الثالث ص ٣٩٥ .

وقد عرض علينا مشكلة مضمونها :

أن أب وهب ابنته القاصر عقاراً بموجب عقد هبة ابتدائى ، ثم قام بعد ذلك ببيعة لزوجته بعقد رضائى تم تسجيلة ، وبعد وفاة الأب استصدر الورثة حكم ببطلان عقد البيع الرضائى المسجل والتأشير عليه هامشيا بصحة عقد الهبة الأبتدائى بدون أختصام امين مكتب الشهر فى الدعوى فهل يجوز لأمين مكتب الشهر اجراء التأشير الهامشى على العقد المسجل بموجب ذلك الحكم ؟

والجواب أنه (لا يجوز) اجراء التأشير الهامشى على العقد المسجل بموجب ذلك الحكم للآتى :

(١) أن مبدأ قدسية الأحكام ووجوب تنفيذها وعدم الامتناع عن ذلك (طبقا م ١٠١ ق الأثبات) لا يتعارض مع نسبيتها وقصرها على اطرافها فما دام لم يختصم فيها أمين مكتب الشهر ولم يصدر الحكم فى مواجهته فأنه لا يلزمه باجراء التأشير الهامشى على هامش عقد البيع الرضائى المشهر .

(٢) أن عقد البيع المشهر تم تسجيلة حال حياة البائع وهو فى كامل صحته وقواه العقلية ، وأن الملكية قد أنتقلت لزوجته (بالتسجيل) .

(٣) أن عقد البيع الرضائى الذى تم شهره لا يتضمن موضوعه اشارة الى وجود عقد هبة لشخص آخر فتعد (منعدمة) لا وجود لها وبالتالى تكون (باطلة) ، ومن شروط اجراء التأشير الهامشى وجود عقد هبة مشهر للتأشير عليه بصحته وبطلان عقد البيع المشهر وهو هنا غير متوافر .

(٤) أن للواهب حق الرجوع فى هبته لولدة لأنها (تبرع) بدون (اذن المحكمة) لأنها ليست من مال القاصر المدخر (طبقا لنص م ١٣ ق ١٩٥٢/١١٩) الخاص بالولاية على المال .

(٥) جمهور الفقهاء على أن هبة الواهب لولدة يجوز الرجوع فيها استنادا لقولة عليه السلام (لا يرجع فى هبته الا الولد من ولدة ، خلافاً لنص (م٥٠٢/هـ مدنى) التى تقضى بأنه (لا يجوز الرجوع فى الهبة اذا كانت لذى رحم محرم) والعدالة تقضى أن الاب بما له من ولاية على القاصر تجيز له ذلك/أما بعد البلوغ فأنها الولاية تنقطع ويتوقف الأمر على موافقة الابنه حال بلوغها وهذا الفرض غير متوافر فى موضوعنا لأن الرجوع تم قبل البلوغ .

(٦) أن الهبة لم تتم فى الشكل الرسمى ، ولكى يكون عقد الهبة الابتدائى صحيحاً يجب (تنفيذه بالتسليم) (تصحيحاً للشكل (طبقاً م ٤٨٩ مدنى) وهو مالم يتم فتكون (باطلة بطلانا مطلقا) طبقا م ٤٨٨ مدنى لعدم افراغها فى الشكل الرسمى (فلا تصححها اجازة) (السنهورى عقد الهبة الجزء الخامس بند ٤٣ص ٨٧).

بنـــد ٦٢٦ : هل يجوز رفع دعوى صحة تعاقد عقد هبة ابتدائى ؟

وهل اذا قبلت وأنتهى الحكم فيها صلحا هل يجوز تسجيلها بالشهر العقارى .

ثار خلاف فقهى فى هذا الشأن :

الرأى الأول : ويرى أن(م ٤٨٨/ ١ مدنى)اشترطت الرسمية فى الهبة وعليه فتكون الهبه (باطلة) (وترفض الدعوى) ، حتى لو صحت بالتنفيذ والتسليم طبقا م ٤٨٩ مدنى فترفض (لسبق التنفيذ) أو بحكم (بعدم القبول لانعدام المصلحة) أضف الى ذلك أن عقد الصلح المصدق عليه أمام المحكمة لا يكتسب صفة الرسمية إلا بحضور الطرفين أمام المحكمة واقرارهما بالصلح. أما حضور وكيل بموجب توكيل رسمى وتقديم عقد الصلح عليه توقيعات منسوبة لاطرافة ولم يتم التوقيع أمام عدالة المحكمة فلا يضفى صفة الرسمية وأنه لاتلازم بين كون عقد الصلح المبرم أمام المحكمة سند تنفيذى قابل للتنفيذ ، وبين الشكلية المطلوبة (وهى الرسمية) فقد يكون السند تنفيذيا دون أن يكون فى شكل عقد رسمى [١] .

الرأى الثانى : محكمة النقض المصرية وترى أن حكم صحة تعاقد عقد الهبة العرفى اذا نفذ الواهب هبته بالتسليم طواعية واختيارا (صحيح) ، ذلك أن اجازة العقد بشرط علم الواهب ببطلان الهبة شكلا والاجازة بالتنفيذ الاختيارى بالتسليم (صحح الشكل) (طبقا م ٤٨٩ مدنى) فما سلم لايجوز استرداده وبالتالى يجوز تسجيلة[٢]

(طعن ٦٤/ ٥٢ ق جلسة ١٢/ ٥/ ١٩٨٥) (طعن ١١٢٩/ ٥٤ ق جلسة ٢٦/ ١/ ١٩٨٨).

وترى صحة الرأى الثانى وذلك بشرطان هما :

(١) تسليم العقار للموهوب له يتضمن اجازة وتصحيح الشكل الباطل كنص (م٤٨٩ مدنى) .

---

(١) فى هذا الرأى نظرية الأحكام د/ أحمد ابو الوفا ص ٥٤ ومابعدها ودعوى صحة التعاقد مستشار/ محمود رضا الخضيرى ص ٢٧ ، ٢٨ .

(٢) انظر المسجل ١٢٩٣/ ٩٤ اسكندرية .

(٢) علم الواهب ببطلان الهبة شكلا - فما سلم لا يجوز استردادة ولا يشترط فيها الرسمية وما ذهبت اليه محكمة النقض المصرية يتفق وصريح نص (م٤٨٩مدنى) .

بنـــــد٦٢٧ هبات لا يشترط فيها الرسمية :

أولا : الهبة غير المباشرة (م٤٨٨/١مدنى)

١ - التنازل عن حق عينى (كحق الانتفاع).

٢ - التنازل عن حق شخصى (الابراء من الدين م ٢/٣٧٢مدنى) .

٣ - الاشتراط لمصلحة الغير (بأن يكون الثمن ايراد مرتب مدى الحياة) .

٤ - قبول المحال عليه لحوالة الدين دون مقابل .

ثانياً : الهبة المستترة : (م٤٨٨ /١مدنى)

١ - فى صورة عقد بيع أو تخارج أو قرض مستوفى لشروط الانعقاد الظاهر ، فيجب أن يذكر فى عقد البيع (ثمن) يجب فيه على الأقل أن يكون (ثمن بخس) وليس (تافة) ، فالثمن البخس لا يبطل البيع فهو فى هذه الحالة قد يكون (صورى) أو (جدى) أو (محاباه) وهو فى تلك الأحوال الثلاثة (هبة مستتره) . أما (الثمن المعادل لثمن المثل) ويذكر أنه (هبة أو ابراء منه) فهو (هبة سافرة مكشوفة) وليست مستتره ، يجب أن يفرغ فى (الشكل الرسمى) ولا يشترط ذكر (قبض الثمن) وانما يذكر انه (دين قائم فى ذمة المشترى) فتجوز الهبة فى هذه الحالة بدون ورقة رسمية ، وبدون قبض فى المنقول .

(راجع فى نهاية موضوع عقد الهبة رقم (٩) فى (أحكام النقض فى الهبة) الطعنان ٢٥/٢٠٧ق جلسة ١٩٦٩/٤/١٧ ، ٥٥/٥٢٦ ق جلسة ١٩٩١/٥/٩) بند ٦٣٢ ص ٦٢١ .

بنـــــد٦٢٨ أهم النقاط الواجب على العضو الفنى بالمأمورية بحثها فى عقد الهبة :

(١) الرسمية .

(٢) وبدون عوض .

(٣) وألا تكون فى مال مستقبل .

(٤) وأن يكون الموهوب له حيا .

(٥) وأهلية اداء الواهب فقط ويستثى من شرط الرسمية الهبة غير المباشرة أو الهبة المستترة أو حكم صحة تعاقد عقد هبة عرفى نفذ فيه الواهب الهبة مختارا بالتسليم وهو عالم ببطلانها شكلاً طبقاً م ٤٨٩ مدنى) .

بنـــــد ٦٢٩ : رسوم تسجيل عقد الهبـــة :

بالنسبة للرسوم النسبية :

كما هو الحال فى سائر التصرفات كالبيع وغيره بحسب الشريحة بحد أقصى ٦ ٪ طبقا م ٣٤ مكرر قانون ١٩٦٤/٧٠ معدل بقانون ١٩٩١/٦ الخاص برسوم الشهر (بضرب صافى القيمة الإيجارية السنوية للعقار أو الشقة حسب موضوع التعامل ×٣٠ المثل والناتج يضرب فى نسبته الموضحة بالشريحة بحد أقصى ٦ ٪) .

بالنسبة لضريبة تصرفات البائع (٢,٥ ٪)

يتم تحصيل ضريبة تصرفات البائع ولا يعفى منها سوى حالة واحدة بشرطان:

١ - أن تكون لفرع وارث .

٢ - أن تكون الهبة صادرة له بدون عوض (منشور مالى ٨٩/١).

ينـــــد ٦٣٠ حكم الإسلام فى مشروعية هبة الأب أحد أو بعض أولادة دون غيرهم:

يجب على الأب أن يسوى بين أولادة فى العطية (ليكونوا له فى البر سواء) وتمييز الآب لأحد الأولاد بعطية جائز شرعاً بدون كراهة لعذر أو حاجة ، كمرض ، أو تعليم ، أو به عاهة) بشرط إعلام إخواته بما إختصة به وسببه لقوله عليه (إتقوا الله وأعدلو بين أولادكم) وقوله (سووا بين أولادكم فى العطية فلو كنت مفضلا أحد على أحد لفضلت النساء) ولكنه مكروه شرعاً إذا كان لغير حاجة وتكون نافذة بشرطان:

١- أن تكون منجزة حال حياته وغير معلقة على شرط أو مضافة لزمن مستقبل إلى ما بعد الوفاه .

٢ - فى حالة صحة المتصرف وليس فى حالة مرضة مرض موت والهبة تجوز (بغير حدود) لوارث أو غير وارث) .

بنـــــد ٦٣١ صيغة عقد هبة رسمى عقار بدون عوض

إنه فى يوم الموافق / / ١٩

والموافق هـ

بمكتب توثيق .... التونجي .... الساعة

أمامنا نحن . موثق العقود بالمكتب المذكور

قد حضر كل من

أولاً : السيد/ ... مصرى مسلم سن .... ومقيم ....

ويحصل بطاقة .... و .... لقانون الكسب غير المشروع رقم ٧٥/٦٢

ويحمل بطاقة ع .... ، طرف أول واهب ،

ثانياً : السيد/ .... مصرى مسلم سن ...... ومقيم ....

ويحصل بطاقة و .... لقانون الكسب غير المشروع رقم ٧٥/٦٢

ويحمل بطاقة ع .... ، طرف ثان موهوب له ،

أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد والتصرف وإتفقا على ما يأتى :

أولاً : وهب الطرف الأول بموجب هذا العقد واسقط وتنازل بدون عوض وبدون مقابل مع كافة الضمانات الفعليه والقانونية إلى الطرف الثانى القابل لذلك ما هو (كامل) أرض ومبانى العقار.................. تنظيم شارع ....

ناحية قسم .... محافظة

لوحة مساحية مقياس رسم ومسطحة م٢

(فقط ....) وحدوده كالآتى :

البحـــرى الغربـــى :

البحـــرى الشرقـــى :

القبـــلى الشرقـــى :

القبـــلى الغربـــى :

الوصف : منزل مكون من ثلاث أدوار من بناء حسب المعاينة فى / /

ويقر الطرفان بمطابقة الوصف للطبيعة وذلك على مسئولية الشهر العقارى .

ثانيا : تمت الهبة بدون عوض أم مقابل مادى .

ثالثا : آلت الملكية للواهب بطريق الشراء من   بموجب العقد المسجل رقم   / ١٩ (   ) .

رابعاً : التمويل : عقار رقم ...... شياخة ...... قسم ...... محافظة ...... بشارع ...... برقم ...... ممول باسم ...... ومكون من ...... أدوار وصافى القيمة الإيجارية السنوية للعقار .

مع ملاحظة أن رقم العقار فى سنة   ١٩ هو ...... بنفس الشياخة والقسم وذلك حسب الشهادة الصادرة حى ...... اسكندرية برقم .

خامساً : الحقوق العينية الأصلية أو التبعية يقر الطرف الأول الواهب بخلو العقار من كافة الحقوق العينية الأصلية والتبعية كالرهن والحكر والإختصاص والإمتياز .

سادساً : مصروفات وأتعاب هذا العقد على عاتق الطرف الأول الواهب .

سابعاً : بمجرد التوقيع على العقد النهائى أمام موثق الشهر العقارى يصبح الطرف الثانى الموهوب له مالكاً للعقار ويقر الموهوب له بتسليم العقار فعلا وله حق تحصيل الإيجار ودفع عوايد البلدية والضرائب .

ثامنا : ملاحظات :

١ ـ التعامل هبة عقار من أصل لفرعة بلا عوض عن كامل أرض مبانى عقار كامل كوارد سند الملكية .

٢ ـ العقد المسجل سند الملكية منفذ بإستمارة التغيير .

٣ ـ التعامل داخل المناطق السياحية وداخل التحسين .

وبما ذكر تحرر هذا العقد فى اليوم والشهر والسنة المذكورين أعلاه وبعد تلاوته على الأطراف بصوت واضح مسموع توقع عليه منهم ومنا نحن الموثق ويحتوى هذا العقد على صفحتان وهو خال من الكشط والتحشير وبلا مرفقات

طرف أول واهب	طرف ثانى موهوب له

---

(١) إنظر المسجل رقم ١٦٣٢/٩٤ إسكندرية ويلاحظ أن محرر المشروع المنسوخ على الورق الأزرق (لايوضع عليه الصيغة التنفيذية) ما دام أن الواهب له حق الرجوع فى هبته .

(٢) الهبة من الأصل لفرعة وبدون عوض لايستحق عنها(ضريبة تصرفات عقارية ٢,٥ ٪) .

(٣) يكتب بأعلى هامش العقد للصفحة الثانية منه (لأجل تقدير الرسوم قدرت الهبة بمبلغ   جنيه)

بنـــــد ٦٣٢ : أحكام النقض فى عقد الهبة :

١ - متى أنتهى الحكم المطعون فيه الى أن عقد البيع محل النزاع (تصرف منجز) ولو صح أن (ثمنا لم يدفع) فان العقد لا يعدوا أن يكون (هبة منجزه) فان ذلك صحيح قانوناً (طعن ٣٩٣ /٢٦ ق جلسة ١٩٦٢/١/٢٥) .

٢ - بيع الأب عقار لأبنه القاصر مع تبرعه بالثمن ، هذا التصرف (هبة) وليس (بيع أو وصية) (طعن مدنى جلسة ١٩٧٨/٣/٢٩) .

٣ - الاصل أن الصغير يملك المال الذى يهبة اياه وصية أو مربية ، أى من هو فى حجرة وتربيته بمجرد (الايجاب) ولا يحتاج (للقبض) وعليه لو وهب الأب لطفلة شيئا فى يده أو عند مستودعة أو مستعيره تتم الهبة بمجرد قوله (وهبت) ولا حاجة للقبول لتمام الهبة ، لأن المال لما كان فى قبض الأب ناب مناب قبض الصغير. فاذا اعتبر الحكم بناء على اسباب مسوغه أن اقرار المورث بأنه مدين بقيمة السند موضوع الدعوى لولدية القاصرين ، هو اقرار من جانبة يشمل إيجاب بالهبة من مال فى قبضة وبه تتم الهبة للقاصرين بغير حاجة الى قبول من وصى يقام عليها ليتسلم السند - فانه لا يكون قد أخطأ (طعن ١٨/٩٧ ق جلسة ١٩٥٠/٢/٢٣) .

٤ - اذا كان الظاهر من عقد البيع أنه دفع مقابل ثمن معين ، وكان منصوص فيه على أن البائع تبرع لولده المشترى بهذا الثمن ، وعلى أن المشترى التزم بتجهيز أختيه وبالاتفاق عليهما وعلى امه بعد وفاة أبيه ، أعتبرت المحكمة هذا العقد (هبة مكشوفه) ، فانها لا تكون قد أخطأت فى تكييفة ، فأن مجرد النص على أن الولد تبرع بالثمن يكفى لاعتبار العقد (هبة مكشوفة) أما ما التزم به الموهوب له فى ذيل هذا العقد من تجهيز اختية ومن الاتفاق عليهما وعلى والدته بعد أبية - فلا يعدو أن يكون مقابلا للهبة ولا يخرج عقدها عن طبيعته (طعن ١٥/٨٨ ق جلسة ١٩٤٦/٥/٢٢) .

٥ - لما كان مجرد أبداع مبلغ من النقود باسم شخص معين لايقطع فى وجود نيه الهبة عند المودع فأن الإيداع لا يفيد حتما (الهبة) بل يجب الرجوع فى تعرف أساس الإيداع الى نية المودع ولا يكون الحكم قد خالف القانون إذ قضى بأعتبار ايداع مبلغ صندوق التوفير باسم شخص آخر غير المودع إنما على سبيل الوصية لا على سبيل الهبة متى أقام قضاءه على أسباب سائغة (طعن ٢٢/٢٠٧ ق جلسة ١٩٥٦/١/٢٦) .

٦ - إحتفاظ الواهب بحقة فى الإنتفاع بالمال الموهوب مدى حياته لا يتحتم معه وجوب إعتبار العقد (وصية) ولا يتعارض مع تنجيز التصرف (طعن ١٥٥ /٤١ ق جلسة ١٩٧٥/٦/٢٦) .

٧ - مفاد المادتين ٤٨٦ . ٤٩٧ مدنى أنه يجوز للواهب أن يفرض على الموهوب له إستخدام المال الموهوب فى أغراض معينة فإذا أخل بهذا الإلتزام جاز للواهب المطالبة بفسخ العقد لأن الهبة بعوض أيا كان المقابل .

عقد ملزم للجانبين (طعن ١٤٣٤/٥٤ ق جلسة ١٩٨٩/٣/٢٩) (طعن ٩٧٩/٥٥ جلسة ١٩٩٠/٦/١٩) .

٨ - عدم دفع المطعون ضدهم (المشترى) الثمن لا يتعارض مع تنجيز عقدى البيع موضوع الدعوى إذ أن التصرف بالبيع المنجز يعتبر (صحيحاً) سواء كان العقد فى حقيقته بيعا أو هبة مستتره فى صورة عقد بيع إستوفى شكلة القانونى (طعن ٩/ ٣٨ ق جلسة ١٩٧٣/٢/٦) .

٩ - تجيز م ٤٨٨ مدنى حصول الهبة تحت ستار عقد آخر وكل ما يشترطة القانون لصحة الهبة المستترة أن يكون العقد الساتر للهبة مستوفيا الشروط المقرره له فى القانون وإذا كان الحكم قد إنتهى فى أسبابة إلى أن تصرفات مورث الطاعن التى اعتبرها هبات مستتره قد صدرت (منجزه) ومستوفيه الشكل القانونى بتلاقى الإيجاب والقبول على مبيع معين لقاء ثمن مقدر وكان ذكر الباعث الدافع للهبة فى العقد الساتر لها يتنافى مع سترها وكان الطاعن لم يقدم الدليل على ما إدعاه من عدم مشروعية السبب فى هذه التصرفات فإن النعى على الحكم المطعون فيه بالخطأ فى تطبيق القانون وفى تأويلة يكون على غير أساس (طعن ٢٠٧/ ٢٥ ق جلسة ١٩٦٩/٤/١٧) (طعن ٥٢٦/ ٥٥ ق جلسة ١٩٩١/٥/٩) .

١٠ - أن أشتراط عدم التصرف فى العين الموهوبة مدة حياة الواهبة لا ينافى نقل حق الملكية للموهوب له وبالتالى فالشرط صحيح ويجوز لمن وضع لمصلحته طلب فسخ الهبة إذا ما أخل به الموهوب له دون حاجة لنص صريح على حق الفسخ (طعن ٨٢/ ١٧ ق جلسة ١٩٤٩/١/٢٠) .

١١ - الهبه الباطلة لعيب فى الشكل . لأفرد عليها (الإجازة) إلا عن طريق تنفيذها اختيارا من جانب الواهب أو ورثته . **أثر الاجازة** : اعتبار الهبة (صحيحة) (طعن ١٣/ ٤٠ ق جلسة ١٩٧٥/٣/١٨) .

الرجــوع فــى الهبــة :

(١) الرجوع فى الهبة - طبقا للشريعة الاسلامية - لا يصح الا برضاء الموهوب له أو بحكم المحكمة طبقا م ٥٠٠ مدنى - وكانت م٥٠٢ مدنى قد عددت موانع الوجوع فى الهبة ومن بينها ما نصت عليه فقرة هـ من وأنه (اذا كانت الهبة لذى رحم محرم) وقد جاء النص عام بغير تخصيص مطلق بغير قيد فهى هبات لازمة لتحقق غرض الواهب منها وهو (صلة الرحم) فلا يجوز الرجوع فيها بغير التراضى مع الموهوب له ، ولما كان المقرر شرعاً إن بنات الأبن يعتبرون رحم محرم فانه لا يجوز للطاعن الرجوع فى الهبة الصادرة منه للمطعون ضدهن الخمس الأول وبالتالى العقد الموثق ٢٦٦٦٧ اسكندرية بيع صحيح ناقل للملكية (طعن ٥٤٤/٤٩ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٧) .

(٢) الحكم برجوع الوالد عن الهبة الصادرة لولدة بمبلغ من النقود لشراء شهادات استثمارة يقتضى الواهب فوائدها استنادا الحكم الحكم فى قضائة الى أن عدم أداء الموهوب له القوائد الى الواهب يعتبر جحود كبير منه لاخطأ . لا محل بعد ذلك لبحث اعسار الواهب (طعن ٤٩/ ٤٣ ق جلسة ١٩٧٩/٣/١٣) .

(٣) الهبة متى كانت موصوفة بعقد آخر (فالقبض) ليس يلازم لصحتها بل يكفى أن يكون العقد الساتر لها مستكملا الشروط المقرره له قانوناً ، لكى تنتقل بمقتضاه ملكية الشئ الموهوب الى الموهوب له ، فأن القانون فى م ٤٨٩ مدنى قد أجاز الهبة بعقد (غير رسمى) اذا قرر ما يفيد أن الهبة بعقد موصوف بعقد آخر (صحيحة) ما دام العقد الساتر (صحيحاً) وليس من هذا القبيل البيع والبدل فقط بل والهبة التى يسترها إقرارعرفى بالدين ايضا مادام العقد العرفى الظاهر يكفى لصحة الاقرار بالدين فالهبة التى تتخذ شكل السند تحت الاذن (صحيحة) ولا يصح الطعن ببطلان الهبة على هذه الصورة (لعدم التسليم) وتخلى الواهب عن مبلغ السند على هذه الصورة (لعدم التسليم) وتخلى الوهب عن مبلغ السند ، فان تسليم السند للموهوب له يكفى قانونا لتحويل الموهوب له المذكور - فى علاقاته مع الواهب كل حقوق الدائن الحقيقى (طعن ٩١/ ١٧ق جلسة ١٩٤٨/١٢/٢٣) .

(٤) بيع الاب عقار لأبنه أو زوجته واثباته فى العقد قبض الثمن (مع أنه لم يقبض ثمنا) يعد تصرفه (بيعا يخفى هبة) (وهو بيع صحيح منجز بات) حال صحته) (لا يجوز الرجوع فيه) الا فى حالة واحدة هى (وجود ورقة ضد) تثبت أن العقد (صورى) ولم يقصد به نقل الملكية للابن أو الزوجة) (طعن مدنى جلسة ١٩٧٧/١/٣١) .

(٥) هبه الوالد لولده لا يجوز الرجوع فيها بغير التراضى مع الموهوب له سنده

(م ٥٠٢/هـ مدنى)ولو قام لديه عذر مقبول – التراضى على الرجوع يعد اقالة منها بإيجاب وقبول جديدين له أثر رجعى فتعد كأن لم تكن سنده المادتان (٥٠٠/٥٠٣،١/١ مدنى) (طعن ١٢٩٦/٥٧ ق جلسة ١٩٩٥/١٢/٢٦) .

(ب) العقود المقررة الكاشفة وهى :

١ ـ الصلح ٢ ـ القسمة

أولاً : عقد الصلح

بنـــد ٦٣٣ : موقف الشريعة الإسلامية من عقد الصلح :

ج/ جائز بشرط ألا يحرم حلالا أو يحل حراماً فالصلح كله(خير)لقوله عليه السلام (الصلح بين المسلمين جائز إلا صلحاً حرم حلالا أو أحل حراما)وقوله تعالى (والصلح خير)(النساء ١٢٨) .

وقد سار القانون المدنى المصرى على نهج الشريعة الإسلامية حيث نص فى(م ٥٥١ مدنى)منه على (لا يجوز الصلح فى المسائل المتعلقة بالحالة الشخصية أو بالنظام العام ولكن يجوز الصلح على المصالح المالية التى تترتب على الحالة الشخصية أو التى تنشأ عن إرتكاب إحدى الجرائم) والصلح (عقد م ٥٤٩ مدنى) ويشترط فيمن يعقده (أن يكون أهل للتصرف بعوض (م ٥٥٥مدنى) ولا يثبت إلا بالكتابة أو بمحضر رسمى (م ٥٥٢ مدنى) .

<u>وعملاً فقد أصدرت مصلحة الشهر العقارى المنشور الفنى ١٩٨٢/٢ جاء فيه :</u>

(لما كانت دعاوى إثبات الزوجية التى تنتهى الخصومة فيها (بالترك) بعد إقرار الزوج المدعى عليه بمحضر الجلسة(بقيام الزوجية) ليست فى حقيقتها سوى (تصالح على الزواج) ولما كان الصلح فى المسائل المتعلقة بالأحوال الشخصية يقع (باطلا) إعمالا لنص م ٥٥١ مدنى إلى جانب ما يترتب على (الترك) من إلغاء جميع إجراءات الخصومة بما فى ذلك رفع الدعوى عملاً بمادة ١٤٣ مرافعات لذا يمتنع قبول محاضر الجلسات التى يثبت فيها تصادق الطرفين على الزوجية كدليل على قيام الزوجية وذلك عند توثيق إشهادات الطلاق أو إشهادات الرجعة التى تستند إلى طلاق تم بناء على هذا المحضر بل يجب طلب تقديم (حكم نهائى) بذلك ونصت م ١٢٩ تعليمات توثيق ٩٣على :

(لا يجوز للموثق توثيق الطلاق بعد الإطلاع على عقد الزواج أو حكم نهائى به فإذا كان العقد أو الحكم موثق بدولة أجنبية وجب التصديق عليه من الجهة المختصة (تصديقات الخارجية المصرية) وعلى الموثق أن يضمن إشهاد الطلاق تاريخ عقد الزواج ورقمة وجهة إصدارة واسم موثق الزواج وتاريخ الحكم واسم المحكمة مصدره الحكم فإذا لم يقدم عقد أو حكم نهائى بذلك فليزم توثيق عقد تصادق على الزوجية قبل إثبات الطلاق) .

عقد الصلح [1] (م٥٤٩ – ٥٥٧ مدنى)

بنـــد ٦٦٣ مكرر تعريفه :

هو (عقد) يحسم به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان نزاعا محتملا (م٥٤٩مدنى) .

بنـــد ٦٣٤ شـروطـــة :

أطرافة يشترط فى أطرافة أهلية أداء كاملة لأنه من عقود المعاوضات (م٥٥٥مدنى) .

إثباته : يلزم لإثبات الكتابة أو محضر رسمى (م٥٥٢مدنى) وهو نوعان الأول غير قضائى يتم بين الطرفان عقد عرفى مصدق عليه والثانى قضائى عقد مكتوب يقدم فى الجلسة من الطرفين ويقران به أمام القاضى ويصدق عليه ويلحق بمحضر الجلسة .

شروطة الموضوعية :

١ ـ وجود نزاع جدى قائم أو محتمل (والعبرة بما يقوم به فى ذهن كلا من الطرفين)

٢ ـ المقصود منه (الغرض منه) حسم النزاع (م ٥٥٣/١مدنى) .

٣ ـ التضحية من كلا الطرفين : بتنازل كل منهما عن جزء من إدعائة مقابل تنازل الطرف الآخر عن جزء من إدعاؤه وحقوقه فإذا كان تنازلا من طرف واحد فقط عد (إقرار) وليس صلح (م٥٤٩ مدنى) (طعن مدنى جلسة ١٩/١١/١٩٧٥) .

---

(١) الوسيط للسنهورى (الجزء الخامس) التصالح فى القوانين المصرية (عبد المنعم الشربينى وحامد الشريف) المرجع الوسيط فى الشهر العقارى للمؤلف طبعة ١٩٩٤ ص١٨٨ وما بعدها .

إشـارة : يترتب عليه إنقضاء الحقوق والإدعاءات التى نزل عنها أى من الطرفين نزولا نهائيا (م ٢/٥٥٣ مدنى) .

بنــــد ٦٣٥ صيغـة العقــد :

الطرفان - إقرار بأهليتهما للتعاقد والتصرف ، رقم الدعوى الجلسة المحدده لنظرها ، موضوعها، مقدار تنازل كـل طرف ، المحتمـل بمصاريف الصلح – التعهد بتقديم أصل المحضر لإرفاقة بمحضر الجلسة – وتاريخ تحرير عقد الصلح - عدد نسخ عقد الصلح النص على حق أحد طرفى الصلح فى تقديمة فى غيبة الطرف الآخر إذا تخلف عن الحضور فى اليوم المحدد لنظر الجلسة وأخذ حكم بمقتضاه وتوقيع الأطراف .

بنــــد ٦٣٦ أوجة الشبة بين عقد الصلح والحكم :

١ - كلاهما حاسم للنزاع .

٢ - الدفع بالصلح كالدفع بقوة الأمر المقضى به يقتضى وحدة عناصر الدعوى (الخصوم والمحل والسبب) .

أوجــــه الخــــلاف :

(١) الصلح عقد طبقا لمادة ٥٤٩ مدنى والحكم قضاء ولذلك فالصلح لا يجوز حجية الأمر المقضى وأن كان يأخذ شكل الأحكام ، فلا يجوز للمحكمة أن تقضى بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها لأن التصديق على عقد الصلح ليس حكما حائزاً لحجية الشئ المحكوم فيه (طعن ٤٩/١٦٩٤ ق جلسة ١٩٨٥/٤/٢٨) .

(٢) الصلح لا يتجزأ [1] طبقا م ١/٥٥٧ مدنى والحكم يتجزأ لأن عقد الصلح كاشفٌ للحق وليس منشئ له فبطلان جزء من الصلح يقتضى بطلان العقد كله (م٥٥٤ مدنى) بخلاف الحكم الذى يتجزأ عند إستئنافة فتؤيد محكمة الإستئناف جزء منه وتلغى جزء آخر .

---

(١) غير أنه يمكن تجزئة عقد الصلح المتعلق بعقد البيع فالعقد يتجزأ بالنسبة للمشترى فيعد كل مشترى مالكا للجزء المبيع الخاص به مستقلا عن سائرهم (طعن مدنى جلسة ٨٣/١/٢) والتجزئة فى الصلح ليست من النظام العام فيجوز الإتفاق عليها من المتعاقدين وتضمينها بنود العقد .

(٣) الصلح قد يقع دون دعوى بينما الحكم لا يصدر إلا بناء على دعوى.

(٤) الصلح يطعن فيه بعيوب الإرادة ، وبطريق دعوى أصلية مستقلة ، ويطعن فيه لغلط فى الواقع ـ بينما الحكم يطعن فيه لغلط فى القانون وبطرق الطعن العادية (٥٥٦ مدنى) .

(٥) لا يجوز أخذ حق إختصاص بالصلح ما لم يكن مصدقا عليه من المحكمة طبقا م ١٠٨٧ مدنى اما الحكم فيجوز أخذ حق إختصاص به متى أصبح واجب النفاذ .

(٦) الحكم لا يجوز تنفيذه إلا بعد أن يصبح نهائياً أما الصلح فإنه إذا لم يكن مصدقاً عليه من المحكمة أو فى ورقة رسمية فلا يجوز تنفيذه إلا بدعوى مستقله .

بنـــــد ٦٣٧ خصائص عقد الصلح :

(١) غير ناقل للحق : فلا يصلح سبب صحيح للتملك بالتقادم الخمسى القصير ولكونه مقرر كاشف فيجب تسجيلة للإحتجاج به على الغير (م١٠ق١١٤/٤٦ بتنظيم الشهر العقارى) وأثره كاشف للحقوق المتنازع عليها (م٥٤٤/مدنى)

(٢) لايجوز أخذ حق اختصاص به إلا بعد التصديق عليه من المحكمة طبقا م ١٠٨٧ مدنى بعكس الحكم فلا يجوز أخذ أختصاص به إلا متى أصبح حكما ملزما واجب النفاذ .

(٣) قاطع للتقادم المسكب والمسقط .

(٤)باعتباره عقد فان أثره نسبى قاصر على طرفيه ـ وبناء عليه فاذا أخل أحد طرفية بالتزامه جاز للآخر طلب الفسخ مع التعويض أن كاز له مقتضى بشرط (اعذاره أولاً) (طعن مدنى جلسة ١٩/٤/١٩٥١) .

(٥) بما أنه مقرر كاشف ـ وليس ناقلا الملكية فلا تجوز فيه (الشفعه) التى هى قاصرة فقط على حالة (بيع عقار) أما دعوى صحة تعاقد عقد البيع المنتهية صلحاً فلا يترتب عليها انحلال البيع الذى صدر فى شأنه الصلح – وانما يظل البيع قائم ومنتج لآثارة فتجوز فيه الشفعة (طعن ٦٥٤/٤٥ق جلسة ٢٥/٥/١٩٧٨) (طعن ٨٣٩ /٥١ ق جلسة ١٣/١٢/١٩٨٥) .

(٦) من عقود المعاوضات : فيشترط في أطرافة (أهلية أداء كاملة) وذلك لنزول كل من الطرفان عن جزء من حقوقه ولذلك فهو ملزم لطرفيه ـ وبناء عليه فيجوز فسخة إذا اخل أحدهما بالتزامه ، ويجوز تضمين بنودة شرط جزائي كما يجوز الدفع بالصلح امام القضاء ويلاحظ أن هذا الأخير ليس من النظام العام ، ويلاحظ أنه لا يشترط (التكافؤ) بين المتنازلين (طعن مدنى جلسة ١٩٥٣/١٠/٢٢).

(٧) أنه من عقود التراضى ، فيجوز أن ينعقد شفويا بايجاب وقبول ولكن يلزم لاثباته الكتابة (طبقاً ٥٥٢ مدنى) .

(٨) ليس له أثر منشئ سوى فى حالتين هما : ـ

(أ) اذا كان بمعدل .

(ب) اذا كان شاملا لحقوق غيرمتنازع عليها (بدل الصلح) فيكون بذلك (ناقلا للحق) .

(٩) لا بد من وكالة خاصة فى الصلح ، بأن يكون منصوص بالتوكيل على (الصلح والاقرار)(طبقا م ٧٠٢ مدنى) .

بند ٦٣٨ : آثـــارة :

١ ـ حاسم للنزاع : ويظهر ذلك فى حالة رفع دعوى نزاع فى الموضوع بعد تمام الصلح فيجوز للخصم الآخر (الدفع) بحسم النزاع بين الطرفين صلحاً .

٢ ـ كاشف مقرر للحق : وليس منشئ أو ناقل له .

٣ ـ نسبي قاصر على طرفية لا يلزم غيرهما الا بالتسجيل بالشهر العقارى.

٤ ـ الدفع بانقضاء الدعوى الجنائية بالتصالح (من النظام العام) كأثر له سواء أمام النيابة العامة أو المحكمة .

بند ٦٣٩ : ملاحظات :

١ ـ م ٢٢٥ تعليمات شهر ١٩٩٣ (الصلح القضائى) غير قابل للطعن فيه بالاستئناف طبقا م ٢١١ مرافعات) فلا يطالب أصحاب الشأن بتقديم ما يفيد نهائيته عند طلب شهره ، فهو عقد وليس حكم حتى يطعن عليه بطرق الطعن فى الأحكام وهو حاسم للنزاع مستقبلا (طبقا م ٥٤٩ مدنى) .

والصلح القضائى (عقد رسمى) وسند واجب التنفيذ وذلك لتصديق القاضى عليه كما يمكن الطعن فيه (بدعوى أصلية مبتدأه) وليس بطرق الطعن العادية. فيطلب فى تلك الدعوى ابطال الحكم الصادر بالتصديق على محضر الصلح ، لنقض اهليـة أو لغلط فى الواقـع أو للتـدليس ويمكن أخـذ أختـصاص بالحـكم (م١٠٨٧ مدنى) ولكن لا يجوز ذلك فى الحكم الصادر بصحة التوقيع .

(٢) تصالح الخصوم فى الجلسة الأولى لنظر الدعوى وقبل بدء المرافعة يعفى من الرسوم النسبية ولايستحق سوى ربع الرسم المسدد ومناط ذلك تمام الاعلان أو اعادة الاعلان ، والمقصود بالجلسة الاولى هى التى تكون الدعوى صالحة للحكم فيها (طعن ٤٥٢/٥٥ ق جلسة ١٩٨٨/٤/١٧) .

(٣) اذا أنتهى النزاع صلحا بين الطرفين قبل صدور حكم قضائى فى شأن مسألة فرعية أو حكم تمهيدى فى الموضوع فلا يستحق سوى نصف الرسوم النسبية م ٢/٢٠ مكرر ق ٤٤/٩٠ معدل بالقانونين ١٩٥٦/١٥٣ ، ١٩٩٥/٧ (طعن ٢٩/٤٠٢ ق جلسة ١٩٦٤/٣/١٩)

(٤) الصلح اذا تم بوكيل فليزم تقديم توكيل يبيح الصلح والاقرار بالنص الصريح (طبقا م ٧٠٢ /١ مدنى) .

(٥) الصلح اذا تضمن اقرر بحق ، ثم قضى بفسخ عقد الصلح ، فأن الاقرار لا يسقط بالفسخ لعدم تنفيذه ، لأن الأقرار (أخبار بأمر) وليس انشاء لحق فلا ترد عليه أحكام الفسخ .

(٦) لا يجوز للمحكمة التصديق على عقد الصلح الا بحضور الطرفين فى الجلسة الأولى أو وكلائهما بتوكيل يبيح الصلح والاقرار (لأن القاضى موثق) وذلك اذا كان غير مصدق عليه أمام موثق الشهر العقارى) فاذا غاب أحدهما امتنع القاضى عن التصديق عليه ولو كان الغائب قد قبل التصديق عليه فى غيبته ولكن يجوز أعتبار محضر الصلح المصدق عليه بالشهر العقارى فى غيبة احد الطرفين سند يصح الحكم بمقتضاة (م ١٠٣ مرافعات) (طعن ١ /٣٨ عن جلسة ١٩٧٣/٢/٢٧) ولكن بأعتباره (اقرار غير قضائى) حجتة قاصره على اطرافة وغير حاسمة أو قاطعة فتخضع لتقدير القاضى الذى له أن يأخذ به أو يطرحة جانباً أو بجزئة أو يرجع فيه واذا اقر المقر امام القضاء بصدور الاقرار غير القضائى منه لا ينقلب ذلك

باقراره (اقرارا قضائيا) فيظل كما هو (غير قضائى) لأنه ليس اقرار بالحق المتنازع فيه وأنما هو (اقرار بالاقرار) الصادر خارج مجلس القضاء .

(٧) حكم صحة التعاقد المنتهى صلحاً لا يتطلب اختصام بائع البائع لأننا أمام توثيق عقد وليس فصل فى خصومة .

(٨) عقد الهبة العرفى المنتهى صلحاً اذا نفذ اختياريا بالتسليم كانت الأجازة تصحيح للشكل فلا تبطلة فما سلم لا يجوز استرداده طبقا م ٤٨٩ مدنى وم ٢٠١ مدنى (طعن ٥٢/٦٤ ق جلسة ١٩٨٥/٥/١٢ ، طعن ٥٤/١١٢٩ ق جلسة ١٩٨٨/١/٢٦)

.

بنـــــد ٦٤٠ ما يجوز فيه الصلح :

(١) مخالفات مرور المشاه م ٨٠ق ١٩٧٣/٦٦ بشأن المرور

(٢) جرائم النظافة م ٩ ق ١٩٦٧/٣٨ المعدل .

(٣) الرسوم الاختيارية للبلدية .

(٤) حق وزير التجارة أو من يفوضة فى الافراج عن السلعة المستوردة بالمخالفة مقابل دفع تعويض يعادل قيمتها طبقا لنص م ١٥/٢ق ١٩٧٥/١١٨ .

(٥) م ٤ ق ٩٢ /١٩٦٤بشأن تهريب التبغ .

(٦) م ٣٧ق ١٩٨٠/١١١بشأن ضريبة الدمغة .

(٧) م ١/٩ ق ٣٨ /١٩٩٤ بتنظيم التعامل بالنقد الأجنبى .

(٨) م ١٩١ ق ١٩٨١/١٥٧ معدل بقانون ١٩٩٣/١٨٧ الخاص بالضريبة الموحدة بخصوص التهريب الضريبى .

(٩) م ٣/١٢٤ ق ٦٦ سنة ١٩٦٣ بشأن التهريب الجمركى .

(١٠) متعاطى المخدرات الذى يتقدم من تلقاء نفسة للمصلحة والعلاج م ٣٧ مكرر/١ ق ١٨٢/ ٦٠معدل بقانون ق ١٩٨٩/١٢٢ الخاص بجرائم المخدرات .

(١١) التنازل عن الشكوى فى أحوال السب (م ٣٠٦عقوبات) والقذف (مواد ٣٠٢، ٣٠٣) عقوبات والفعل المخل بالحياء مع امرأة ولو فى غير علانية (م٢٧٩عقوبات). زنا الزوج فى منزل الزوجية (م ٢٧٧/٢٧٤ عقوبات)

السرقة بين الاصول والفروع والزوج وزوجته وكذا النصب وخيانة الأمانه طبقا لنص (م ٣١٢ عقوبات) .

(١٢) الامتناع عن دفع النفقة المحكوم بها (م ٢٩٣عقوبات) .

(١٣) التهرب من رسوم الشهر العقارى م ٣٥ق ٧٠/ ١٩٦٤ الخاص برسوم الشهر العقارى .

بنـــد ٦٤١ مالايجوز فيه الصلح :

١ ـ اذا صدر امر تقدير نهائى من الضرائب ، وانما يجوز الاتفاق على تقسيطها .

٢ ـ اصابات العمل والتعويض عنها .

٣ ـ الفوائد الربوية .

٤ ـ النزول عن دين قمار باطل لمخالفته للنظام العام .

٥ ـ الأموال العامة (كبيع التراب المجرف زراعياً) أو البضاعة المخالفة للمواصفات إذا كانت تشكل جريمة أو بيع الأراضى المقسمة قبل صدور قرار التقسيم لتعلقة بالنظام العام .

٦ ـ الصلح على الجريمة (باطل) لمخالفته للنظام العام وإنما يعد تنازل عن الدعوى ولكن يجوز النزول عن التعويض المدنى ويقتصر أثره على وقف تنفيذ العقوبة مع الحكم بها (شيك بدون رصيد ـ تبديد ـ ضرب) ويثبت ترك المدعى لدعواه المدنيه .

٧ ـ بطلان الصلح على المسائل المتعلقة بالحالة الشخصية والنظام العام (م٥٥١مدنى) (كالبُنوة والجنسية والزواج والولاية والوصاية والقوامة) والأهلية (م٤٨مدنى) (منشور فنى ١٩٨٢/٢ شهر عقارى) ولكن يجوز النزول عن الحقوق المالية المترتبة على الحالة الشخصية وليس الحق نفسة (كنزول المطلقة عن مؤخر صداقها أو نفقة عدتها ، تخارج الوارث عن نصيبة فى الميراث ، أجازة العقد من القاصر بعد بلوغه سن الرشد) .

٨ ـ الصلح على سبب غير مشروع (باطل) لمخالفته للنظام العام والآداب (قمار، دعارة – زنا – التركة المستقبلة) .

٩ ـ الشفعة والإسترداد (طعن ١٦/٧٢ ق جلسة ١٩٤٧/١١/٢٧) وإنما تجوز فى صحة تعاقد منهى صلحا (طعن ٥١/٨٣٩ق جلسة ١٩٨٤/١٢/١٣) .

١٠ ـ بالنسبة للمبانى لا يجوز الصلح فى خطوط التنظيم وقيود الإرتفاع ، والبناء على الأرض الزراعية ، وتقسيم الأراضى الفضاء وتلك التى تشكل خطر على الأرواح والممتلكات .

بنـــــد ٦٤٢ س / هل يلزم إعلان الصلح القضائى :-

ج / لا فبأعتباره (عقد) حاسم للنزاع (م ٥٤٩ مدنى) فإذا ما أقرته المحكمة وصدقت عليه وجعلته فى قوة السند التنفيذى عد (صلح قضائى) ويكون عملها فى ذلك ليس حكماً بالمعنى القانونى ولذا يمكن الطعن فيه (بدعوى أصلية) وليس بطرق الطعن العادية ولذلك لا يشترط إعلانة ويعامل معاملة العقود الرضائية ولا يستطيع البائع المدعى عليه الطعن عليه بطرق الطعن العادية ما دام قد قبلة بالصلح (طبقا م ٢١١ مرافعات) وصدق عليه القاضى ولكن يجوز الطعن عليه بدعوى أصلية مبتدأه بطلب أبطال الحكم الصادر بالتصديق على عقد الصلح لغلط فى الواقع أو تدليس أو لنقص أهلية والقاضى فى الصلح القضائى كموثق العقود فى الشهر العقارى فلا يوثق إلا بحضور الطرفين أو بتوكيل رسمى عنهما يبيح (الصلح والأقرار) أما تقديم محضر صلح مصدق عليه بالشهر العقارى فقبوله جوازى للقاضى أن يأخذ به أو يرفضة .

بنـــــد ٦٤٣ : صيغة عقد صلح (مدنى)

أنه فى يوم   الموافق   / / ١٩

فيما يلى كل من :

أولاً : السيد / .... مصرى مسلم ومقيم ....

« طرف أول »

ثانيا : السيد / .... مصرى مسلم ومقيم ....

« طرف ثان »

أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد والتصرف واتفقا على ما يأتى :

تمهيـــد

أقام الطرف الأول ضد الطرفى الثانى الدعوى رقم   لسنة   ١٩ مدنى كلى (............) دائرة .... مدنى بطلب الحكم بسماعة : بصحة ونفاذ عقد البيع الأبتدائى المؤرخ   / / ١٩ والمتضمن بيع المدعى عليه للمدعى الشقة رقم........ بالدور....... وحصة قدرها ....ط/ مشاعاً فى الأرض والمنافع المشتركة للعقار الموضح للحدود والمعالم والأطوال والمسطح بصحيفة افتتاح الدعوى وبعقد البيع الأبتدائى . وقد تحرر لنظر هذه الدعوى جلسة   / / ١٩ وورغبة من الطرفات فى انهاء النزاع والدعوى صلحاً فقد أتفقا على الآتى :

البنـــد الأول

يعتبر البند السابق جزء لا يتجزء من هذا العقد وشرطا من شروطة .

البنـــد الثـــانـــى

يقر الطـرف الـثانى للطرف الأول بصحـة ونفاذ عقد البيـع الأبتـدائى المؤرخ   / /   ويقر بقبضة كامل الثمن ويصادق على طلبات الطرف الأول المدعى الموضحة بصحيفة افتتاح الدعوى .

البنـــد الثـــالث

الملكية : آلت الملكية للطـرف الثانى البـائع (المدعـى عليـه) بموجب المسجل ـــــــــ رقم (...) .

البنـــد الـــرابـــع

يتحمل الطرف الأول بمصاريف الدعوى صلحاً .

البنـــد الخـــامس

يقـر الطرف الثـاني بالمثـول امـام الدائرة .... مـدني كلي (......)
بمحكمـة .... الأبتدائية ومقرها .... للاقرار بصـحة ونفاذ عقد البيع
الابتدائي المشار اليه وقبضة كامل الثمن والمصادقة على محضر الصلح وطلب الحاقة
بمحضر الجلسة واثبات محتواه فيه وجعل في قوة السند التنفيذى واعتباره .

البنـــد الـــسادس

تحرر هذا العقد أصل وصورتان بيد كل طرف صورة للعمل بها عند الاقتضاء
والاصل يقدم للمحكمة للتصديق عليه والحاقة بمحضر الجلسة .

الطرف الأول   الطرف الثاني

بنـــــــد ٦٤٤ : صيغة عقد صلح (جنائى)

أنه فى يوم   الموافق   /   /   ١٩

فيما يلى كل من :

أولاً : السيد / .... مصرى مسلم ومقيم ....

« طرف أول »

ثانيا : السيد /   . . .   مصرى مسلم ومقيم   . . . .

« طرف ثان »

أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد والتصرف واتفقا على ما يأتى :

تمهيـــــد

الطرفان (جيران) تجمعهما (صلة القرابة) وحدث سوء تفاهم بين الطرفين نتج عنه قيام الطرف الأول بتحرير المحضر رقم   لسنة   ١٩ زاعما فيه باعتداء الطرف الثانى عليه (بالضرب) واحداث اصابته الموصوفة بالتقرير الطبى والمرفق بالأوراق وقيدت الواقعة جنحة تحت رقم   جنح قسم   وحددت لنظرها جلسة   /   /   ١٩ أمام محكمة جنح (......) .

وحيث أن تم الصلح والتراضى بين الطرفين للاسباب السابق ذكرها .

لـــــذلك

فقد أتفقا على مايأتى :

أولاً : يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزء من بنود عقد الصلح .

ثانياً : يتعهد الطرف الثانى بعدم التعرض للطرف الأول بموجب عقد الصلح هذا .

ثالثاً : يقر الطرف الأول بأنه قد تنازل عن شكواه ـ وعن كافة حقوقه الأخرى فى المحضر رقم ...... لسنة   ١٩ جنح قسم (   ) .

رابعاً : تعهد الطرف الأول بالحضور أمام محكمة جنح (   ) والمحدد لنظرها جلسة   /   /   ١٩ للاقرار بالصلح .

خامساً : تحرير من هذا المحضر أصل وصورتان بيد كل طرف صوره والأصل يقدم للمحكمة للتصديق عليه والحاقة بمحضر الجلسة .

الطرف الأول   الطرف الثانى

مكتب توثيق (   )

محضر تصديق رقم   لسنة   ١٩

أنه في يوم   الموافق   /   / ١٩ قـد تم التـصـديق على هذا المحضر من :

١ ـ السيد / .... مصرى ومسلم ومقيم

ويحمل بطاقة (   )

١ ـ السيد / .... مصرى ومسلم ومقيم

ويحمل بطاقه (   ) ....

وذلك أمامنا نحن .... الموثق بالمكتب المذكور وبذا تم التصديق .

الموثق

بنــــــد ٦٤٥ : أحكام النقض فى عقد الصلح :

(١) طعن ١٠٣١ /٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/٢/٥ : الدفع بانقضاء المنازعة بالصلح يجوز الاحتجاج به إذا جدد الطرف الآخر المنازعة فى الحق المتصالح فيه ولم يكن قد صدر بشأنه حكم حاز قوة الأمر المقضى .

(٢) طعن ٥٢/١٧٠٢ ق جلسة ١٩٨٥/١١/٧ : عقد الصلح وعلى ما جرى به نص م ١/٥٥٧ مدنى لا يقبل فى الاصل التجزئة ، ودعوى صحة التعاقد لعقد بيع تتسع لبحث ما يثار من نزاع حول ملكية البائع للمبيع بحيث لايجاب المشترى لطلب صحة عقدة كله الا اذا كان تسجيل الحكم ونقل الملكية اليه من البائع (ممكنين) فاذا تبين أن البائع لا يملك الا جزء من المبيع امتنع على المحكمة اجابة المشترى والبائع لطلبها بالحاق عقد الصلح المبرم بينهما عن كامل القدر المبيع لوروده فى شق منه على بيع لملك الغير فلا يجاب المشترى لطلبة بصحة عقدة الا بالنسبة للقدر الذى ثبت أنه مملوك للبائع له لقاء ما يعادله من الثمن المتفق عليه .

(٣) لما كانت م ٥٥١ مدنى لا تجيز الصلح فى المسائل المتعلقة بالحالة الشخصية فأن التنازل عن طلب الحجر ، يكون عديم الأثر قانونا ، ومن ثم فاذا كانت محكمة الموضوع قد استخلصت بأدلة سائغة حدود سلطتها الموضوعية أن عقد البيع قد انعقد مقابل التنازل عن دعوى حجر وأن ثمنا لم يدفع فانها تكون قد تحققت من صورية السبب الوارد فى العقد والحكم المطعون فيه اذا انتهى الى بطلان عقد البيع لا يكون قد خالفت القانون .

(طعن مدنى جلسة ١٩٦٢/١٢/٢٧)

(٤) توثيق المحكمة لعقد الصلح شرطة : عدم مخالفته للنظام العام(م٥٥١ مدنى)(طعن ٥٤/٤٣٦ ق جلسة ١٩٨٨/٣/٣١) .

(٥) انعقاد الصلح صحيحاً أثره انقضاء المنازعه وحسمها عدم جواز معاودة أثارتها (المادتان ٥٥٣،٥٤٩مدنى (مثال) (طعن١٣٨٨/٥٢ق جلسة١٩٨٧/٣/٢٢) .

(٦) عقد الصلح المصدق عليه ماهيته (م١٠٣ مرافعات) القاضى وهو يصدق على الصلح لا يكون قائما بوظيفة الفصل فى خصومة عله ذلك أثره عدم أشتراط انعقاد الخصومة حتى يصح التصديق (طعن ١٢٣٤/٥٢ق جلسة١٩٨٧/٣/١) .

٢ـ عقد القسمة الناهى
لحالة الشيوع بين الشركاء [١]

(المواد ٨٢٥ ـ ٨٥٥ مدنى) (المواد ١٥٧ ـ ١٦٧ ، ٤٧٣ تعليمات شهر ٩٣)

بنـــــد ٦٤٦ (القـاعدة العامـة فى تصرفـات الشركاء) :

أن الشخص لا يستطيع أن ينقل لغيره من الحقوق أكثر مما له وبناء عليه لا يجوز للشريك المشتاع التصرف فى حصته (محدد مفرز) إلا (بموافقة باقى الشركاء على الشيوع) فإن تصرف بدون موافقتهم ولم يقع هذا الجزء عند القسمة فى نصيبة إنتقل حق المتصرف إليه من وقت شهر التصرف إلى الجزء الذى آل الى المتصرف بطريق (القسمة) (م ٢/٨٢٦ مدنى) (م ١٥٧ تعليمات شهر ٩٣)[٢] ويتم الشهر بناء على طلب صاحب الشأن بطريق (التأشير الهامشى) على هامش كل من :

(أ) محرر التصرف المشهر .

(ب) محرر القسمة المشهر .

فإذا (زاد أو نقص) القدر محل التصرف عما إختص به المتصرف بموجب القسمة يتم التأشير (بالحلول العينى) (طبقا م ٨٢٦ مدنى) إما :

(١) بإتفاق كل من المتصرف والمتصرف إليه وباقى المتقاسمين أو

(٢) بموجب حكم محكمة نهائى بذلك ويؤشر به هامشيا على هامش كل من المحررين سالفى الأشارة .

---

(١) الوسيط د/ السنهورى ـ الجزء الثامن .

(٢) ذلك أن لكل مالك على الشيوع حق الملكية فى كل ذره من العقار الشائع ، فإذا إنفرد بوضع يده على هذا العقار ، فإنه لا يعد (غاصبا) له ولا يستطيع أحد من الشركاء إنتزاع هذا الجزء منه ، وكل ماله هو طلب قسمة العقار أو الرجوع على واضع اليد بما يزيد على حصته بمقابل الإنتفاع عن القدر الزائد (طعن ٥٢/١٥٨٨ ق جلسة ١٩٧٩/٧/٢٦) وللشريك على الشيوع حق تملك حصته الشائعة (ملكا تاماً) وله حق التصرف فيه ، كما أن له حق بيع ملكه محدد مفرز ويعد بيعه (صحيحاً) ولو لم يسجل عقده ولكنه لا ينفذ فى حق باقى الشركاء إلا بموافقتهم ولا يجوز للمشترى لقدر مفرز من المال الشائع طلب القسمة بالتسليم مفرزا وذلك لأن البائع له لم يكن يملك وضع يده على حصته مفرزه قبل القسمة إلا برضاء باقى الشركاء ، ولا يمكن أن يكون للمشترى من الحقوق أكثر مما كان لسلفه والحكم بالتسليم مفرز يعنى إفراز جزء شائع بغير الطريق الذى رسمة القانون (طعن ٥٧/١٩٩٧ ق جلسة ١٩٨٩/١٠/٢٦) .

ويلاحظ أنه إذا تملك إثنان أو أكثر عقار أو مبنى ولم يتم فرز حصة كل منها فإنه يعدان شركاء على الشيوع (بالتساوى) مالم يقم دليل على غير ذلك ومثاله :

(١) سندات الملكية .

(٢) محضر التحقيق.

(٣) شهادة تمويل البلدية أو مكلفة الضرائب العقارية بإسم ونصيب كل شريك طبقاً للمادتين (٥٠٨، ٨٢٥ مدنى) (م ١٥٨ تعليمات شهر ٩٣) .

ويراعى فى ذلك حالة (التكاليف المشتركة) المجهل بها أسماء الشركاء ، وتعالج تلك الحالة بمطالبة صاحب الشأن (بسند الملكية) فإن تعذر يعمل (محضر تحقيق على الطبيعة) .

بنـــــد ٦٤٧ تصرفات الورثه فى أعيان التركة :

م ١٥٩ تعليمات شهر ٩٣ :

(١) الاصل : بقاء التركة (شائعة) بين الورثة مالم تقسم فاذا أراد أحدهم التصرف ، فيجب أن تكون تصرفة (شائعاً) بنسبة نصيبة فى كل عين من أعيان التركة) .

أما اذا تصرف أحدهم فى نصيبة (محدد مفرز) فى قطعة أو قطع معينه لم تقع عند إجراء (القسمة) فى نصيبة انتقل حق المتصرف اليه من وقت شهر التصرف الى الجزء الذى آل للمتصرف بطريقة القسمة ويتم الشهر بناء على طلب صاحب الشأن بطريق (التأشير الهامشى) على هامش (١) التصرف المشهر (٢) محرر القسمة المشهر .

(٢) بناء عليه يجوز للوارث التصرف (محدد مفرز) فى قطعة أو أكثر على الوجه الآتى :

١ ـ فى كامل نصيبة الشرعى فى (التركة) فى (الناحية) اذا لم يتم شهر حق الأرث فاذا كان قد تم شهره فيجوز له التصرف فى الأعيان التى تناولها الشهر ويشترط لتطبيقها مايلى :

أ ـ تقديم إعلام وراثة فى حالة عدم شهر حق الأرث فاذا كان قد تم شهره يكفتى بهذا الشهر

ب - شهادة تمويل من البلدية أو مكلفة من الضرائب العقارية من تاريخ وفاة المورث لتحديد الحصة الجائز التصرف فيها بعد استبعاد تصرفاته السابق (ان وجدت) ويرجع فى ذلك بالنسبة للتصرفات التالية لعام ١٩٢٣ بالمحررات المشهرة المحفوظة بمكتب الشهر ، أما التصرفات السابقة على عام ١٩٢٤ فيعمل (بها محضر تحقيق على الطبيعة) ويمكن الاستغناء عنه (بتقديم شهادة تصرفات عقارية) (من تاريخ وفاة المورث حتى تاريخ التصرف (الحالى) .

(٣) اذا تمت الشروط السابقة وتمت المراجعة بوضع بند تحفظ باخطار القبول ومشروع المحرر (أصل الملكية بالمشاع والتعاقد الحالى محدد مفرز والمتعاقدون يتحملون نتائج كل نزاع قائم أو يقوم حول تصرفهم المحدد قبل باقى الورثة (م١٥٩/٤ تعليمات شهر ٩٣).

(٤) اذا كان القدر المحدد المفرز يزيد عن نصيب الوارث فى التركة (الناحية) ولم يسبق لها شهر حق الارث فليزم ادخال (كل أو بعض) من لم يتصرف فى نصيبة من الورثة (بائعاً للقدر الزائد). (م١٥٩/٥ تعليمات شهر ٩٣) .

(٥) فإذا كان قد سبق شهر حق الأرث ، فتعتبر الأعيان التى تم شهرها (وحده تبنى على أساسها تصرفات الورثه ، فاذا اراد الوارث التصرف فى (أكثر من نصيبة) فى الأعيان التى تم شهرها فليزم أدخال (كل أو بعض) من لم يتصرف فى نصيبة من الورثة (بائعا للقدر الزائد) (م١٥٩/٦ تعليمات شهر ٩٣) .

م ١٦٠ تعليمات شهر ٩٣ :

طلبات شهر حق الأرث الاجبارى (الذى يتم بعد عام ١٩٤٦) المقترنه بتصرف من الورثة أو أحدهم يكتفى بتقديم سند الملكية المورث وشهادة تمويل من البلدية أو مكلفة من الضرائب العقارية باعتبار أن القدر المشهر من التركة وحدة تبنى عليها تصرفات الورثة .

م ١٦١ تعليمات شهر ٩٣ :

التصرفات الصادرة إلى جملة اشخاص بالمشاع يجب تحديد حصه كل فرد فيها وكذا التصرفات الصادرة من جمل أشخاص بالمشاع يجب تحديد حصة كل فرد فيها .

م ١٦٢ تعليمات شهر ٩٣ :

التصرفات المشتملة على (حصة شائعة) فى مبنى أو منزل يذكر بالمحرر ما توازية تلك الحصة فيه (كسر اعتياديا) أو (قراريط من ٢٤ ط) فيذكر منها حصة قداريها الربع أو حصـــة قـدرها ٦ ط من ٢٤ ط شـائعة فى ارض ومبانى العقار رقم بشارع والبالغ مسطحة م٢ .

عقد قسمة الاعيان الموروثـة : (م١٦٦تعليمات شهر ٩٣) يلزم تقديم (أعلام وراثه لاثبات وفاة المورث وحصر الورثة مع أرفاقة مع المحرر عند شهره .

بنــــد ٦٤٨ أنـواع القسـمة :

أما مؤقته وتكون فى قسمة المنفعة ، أو نهائية وهى قسمة الملك او الرقبة او الملك التام والنهائية اما أن تكون كلية فى كل المال الشائع ، أو جزئية فى بعضه بفرز وتجنيب او بطريق القرعة . .

والقسمة النهائية : إما أن تكون (عينية) وإما أن تكون قسمة (تصفية) .

أولاً : القسمة العينية : وهى إما رضائية ، أو قضائية فى حالة تعذر الاتفاق على القسمة وهى اختصاص كل شريك (بجزء مفرز) يعادل نصيبية فى المال الشائع بشرط قابلية المال الشائع للقسمة عينا دون نقص كبير فى قيمتة . فاذا توافر ذلك وكان قد رفع بشأنها دعوى قضائية كان للمحكمة اجزائها ، واذا تبين لها أن الامر يحتاج لخبرة ندبت (خبير) لقسمة (الحصص) والقسمة العينية اما أن تكون قسمة جمع (تكوين حصص) ، أو قسمة تفريق (تجنب الحصص) .

(أ) قسمة الجمع (تكوين الحصص) :

تقوم المحكمة او من تندبة خبيراً بتكوين الحصص على اساس (اصغر نصيب) ولا يشترط فيها أن تكون نافعة (لكل الشركاء) ويجوز تكوينها ولو كانت القسمة جزئية فان تعذرت يلجأ لطريق التجنيب ، واذا تمت باعطاء كل شريك بصبية الذى آل اليه (بطريق الاقتراع) واذا كان من بين الشركاء (غائب أوناقص اهليه) يلزم تصديق المحكمة الأبتدائية عتى حكم القسمة بعد نهائيته ويلاحظ أن العبرة فى تكوين الحصص (بقيمة الأشياء) وقت اجراء القسمة . ويلاحظ أن القسمة بطريق (الاقتراع) قد تجعل نصيب أحد الشركاء (حصصا متناثره) .

(ب) قسمة تفريق (تجنب الحصص) :

تقوم المحكمة بندب خبير لقسمة المال الشائع بطريقة (التجنيب) ويتم اللجوء الى هذا النوع من القسمة فى حالتين :

١ ـ تعذر قسمة المال الشائع عن طريق قسمة الجمع (تكوين الحصص) او اتفاق الشركاء جميعاً عليها برغم امكانية القسمة بالطريق السابق (قسمة الجمع) .

٢ ـ تعذر اختصاص احد الشركاء بكامل نصيبة فيعوض بمعدل عما نقص من نصيبة (بمبلغ من النقود) .

ثانياً : قســمة التصــفية :

للمحكمة الجزئية اصدار حكم ببيع المال الشائع وقسمة ثمنه على الشركاء كل بمقدار حصته وذلك فى حالة تعذر القسمة العينية وذلك (بطريق المزاد العلنى) فاذا رسا المزاد على أحد الشركاء عدت (قسمة تصفية) يطبق عليها أحكام القسمة اما اذا رست على شخص (اجنبى ليس من الشركاء) عدت (بيعا) يطبق عليها أحكام البيع.

بيع الشريك على الشيوع حصته شائعة :

١ ـ تصرف الشريك فى حصته (شائعة) (نافذ) فى مواجهة شركائه دون حاجة الى (موافقتهم) طبقا (لنص ١/٨٢٦مدنى) (طعن ١٩٠/٣٢ق جلسة ١٩٦٦/٣/٢٤)

بنــــد ٦٤٩ س هل يجوز للشريك التصرف فى حصته الشائعة سواء بالبيع أو بيع حق المنفعة أو الهبة أو الرهن :

ج / تجيز(م ٨٢٦ /١ مدنى)ذلك فتصرفة بالبيع (صحيح ونافذ) فى حق باقى الشركاء ويترتب على تصرفة حلول المشترى محل الشريك فى ملكية الحصة الشائعة بشرط تسجيلها بالشهر العقارى لتكون ملكيته لتلك الحصة (حجة على الكافة) ولكن يجب اعلان باقى الشركاء بتصرفه :

(أ) ليحق لهم أخذ العقار (بالشفعه) وفقا للمواعيد .

(ب) أو رفع دعوى استرداد جزئى طبقا م ٨٣٣ مدنى .

كما يجوز له ترتيب حق أنتفاع كما يجوز له هبتها لانه يصح فيها (القبض) كالبيع تماماً كما يجوز له رهن الحصة الشائعة . كما أن له أن يستولى على ثمارها واستغلالها بشرط عدم الحاق ضرر بحقوق باقى الشركاء (طعن ٢٢٩/٤٨ق جلسة١٩٧٩/٢/٧) [١] .

بنــــد ٦٥٠ (س) ما حكم تصرف الشريك على الشيوع فى جزء أكبر من نصيبة مشاعاً أو فى (كل المال الشائع) .

والجواب : نفرق بين ٤ أشخاص

أ ـ بالنسبة للشريك البائع : المتصرف (صحيح) وليس باطل ، الا أنه متوقف على نتيجة القسمة النهائية أو أجازة باقى الشركاء (طبقا م ١/٨٢٦ مدنى)

ب ـ بالنسبة للمشترى : صحيح وينتقل حقه بحكم (الحلول العينى) من

---

(١) بل أن وضع أحد الشركاء على الشيوع يده على جزء مفرز من العقار (شقة مثلا) يوازى حصته ولا تقل عن الثلث لا يخول باقى الشركاء حق انتزاعه أو طرده منها ماد لم فى حدود نصيبه كما يحق له التصرف فيها دون موافقه باقى الشركاء ، أما أن قل نصيبة عن (الثلث) عد مستأجر ولا تخول له الحق فى وضع يده على شقة النزاع (طعن ١٣٥٦، ٥٣ ق جلسة ١٩٨٧/٤/٢٣ حكم محكمة استئناف القاهرة جلسة ١٩٩٦/٦/١٩ .

الجزء المفرز المبيع إلى الجزء الذى يؤول للشريك بطريقة القسمة (طعن ٩١٠/ ٤٥ ق جلسة ١٩٨٠/٣/٢٥) وتنتقل الملكية اليه فيصبح (شريك) لباقى الشركاء وللمشترى :

أ ـ طلب ابطال البيع فيما زاد على نصيبة (م٤٦٦ مدنى).

ب ـ ابطال البيع جميعه للغلط بعدم علمه بملكية المتصرف للعين المفرزه (م١٢٠مدنى) .

ج ـ بالنسبة لباقى الشركاء (يعد بالنسبة لهم بيع لملك الغير للقدر الزائد)

(١) يجوز له أو لهم رفع دعوى ثبوت ملكية وعدم نفاذ البيع فيما زاد على حصة الشريك دون انتظار نتيجة القسمة (طبقا م ٢/٤٦٦مدنى) (طعن ١٨٢/ ٤٠ق جلسة١٩٧٥/٢/١٧ ، طعن ٢١٤/ ٤٠ ق جلسة ١٩٧٥/١١/١١ ط عن ٥٩١/ ٤٦ ق جلسة ١٩٨٠/٢/١٢

(٢) أخذ الحصة المبيعه بالشفعة (طبقا نص م ٩٣٦/ب مدنى) .

(٣) ويرجع على الشريك البائع والمشترى منه بدعوى استرداد جزئى طبقا م ١/٤٤٤ مدنى ، ٨٣٣ مدنى) .

د – بالنسة للمالك الحقيقى : تمسكة بعدم نفاذه فى حقه اذا كان قد سجل (حتى يقضى بالبطلان) فإذا كان (لم يسجل) فله حق طرد المشترى للغصب بلا سند .

ولكن اذا أقر الشركاء البيع للقدر الزائد يدخل مصادق من قبيل (البيع) واذا دخل مصادق للقدر المفرز (دون زيادة) كانت مصادقته من قبيل (القسمة) .

(طعن ١٨٣/ ٤٠ق جلسة ١٩٧٥/٢/١٧ ، نص٢١٤/ ٤٠ ق جلسة ١٩٧٥/١١/١١) .

بنـــــد ٦٥١ : **هل يجوز للشريك على الشيوع تملك نصيب شريكه (بالتقادم الطويل ١٥ سنة ؟**

ج / يجوز بشروط هى :-

(١) اجتماع يد الحائز مع يد المالك (طعن ١٥٠١/ ٥٦ق جلسة ١٩٩٣/٤/٤) .

(٢) ألايكتنفها غموض أو خفاء أو مظنة التسامح (م ٢/٩٤٩مدنى) أو رخصة مباحه (م ١/٩٤٩ مدنى) .

(٣) مواجهته له بانكار ملكيته والاستئثار بها دون وجود نزاع (دعوى ، انذار) (م٩٧٢/٢مــدنى)(طعن ٣٣/٢٦٦ ق جلسة ٦٧/٢/٧ ، طعن ٤٠/١٤٢ ق جلسة ١٩٧٨/٢/٢).

(٤) استمرار الحيازة دون انقطاع (مدة ١٥ سنة) (طعن ٣٤/٣٧٢ ق جلسة ١٩٦٨/٣/٢١ ، طعن ٣٦/١٢٧ ق جلسة ١٩٧٠/٥/١٩ ، طعن ٥٩٧ / ٤٠ق جلسة ١٩٧٥/٥/١٣) .

(وضع الشريك الحائز يده على حصة مفرزه يمتلكها مدة ١٥ سنة يترتب عليه انتهاء الشيوع بدون قسمة (طعن مدنى جلسة ١٩٦٤/٤/٤) .

بنـــــد ٦٥٢ س ماحكم بناء الشريك على الشيوع على جزء من العقار الشائع ؟

ج لكل شريك على الشيوع (حق ملكية حقيقية فى حصته الشائعة) فاذا تمكن أحدهم من البناء على جزء من العقار الشائع ، فانه لا يعد بانيا فى ملك الغير ، وكل الشريك الآخر طلب من اقام البناء بقسمة العقار المملوك لهما على الشيوع ، ثم يرتب حقه على ما يظهر من نتيجة القسمة ، الا أن مناط ذلك أن يكون القدر الذى بنى عليه (معادلا لنصيبه فيه) فإذا جاوزه عد بانيا فى ملك غيره) بالنسبة للقدر الزائد (طعن ٤٧/٢٢٤١ ق جلسة ١٩٨١/٣/٢١) .

وقد ذهبت محكمة النقض الى : أن اقامة أحد الشركاء المشتاعين بناء على الأرض الشائعة بالعلم أو دون اعتراض من الباقين مؤداه اعتباره (وكيلا عنهم) ، وعد سكوتهم (اقرار لعمله) ويكون البناء وما تغله ملك شائع بينهم جميعاً منذ انشائه حتى ولو لم يفوا بما عليهم جميعاً من (نفقات) فذلك (حق شخصى) للبانى ، يسترده مع الفائدة ، من وقت الاتفاق وفقا لما يخضع له من أحكام ، الوكاله ، (طعن ٥٨/٣٢٥٠ق جلسة ١٩٩٣/٤/٢٢) .

بنـــــد٦٥٣ س : ما الحكم لو قام أحد الشركاء على الشيوع بتأجير المال الشائع وكان لا يملك اكثر من ½ المال الشائع ؟

ج) أمام فرضين :-

١ ـ حالة اعتراض باقى الشركاء على الأجارة :

فيكون التأجير غير نافذ فى مواجهتهم يحق لهم اخراج المستأجر وطرده من العين ، باعتبار أن جزء من الايجار يقع على ملك الغير ، فيكون المستأجر بذلك ،

(غاصب بلا سند من القانون) على أن يكون اعتراض باقى الشركاء خلال (شهرين) من اعلان باقى الشركاء (م ٨٢٩ مدنى) ولمن يملك الاغلبيه حق طلب انهاء الأيجار بوصفة من اعمال الادارة (طعن ٥٤/٩٣٩ ق) .

٢ ـ حالة عدم اعتراض باقى الشركاء :-

فيكون الشريك المؤجر بمثابة (وكيل عنهم) طبقا(م ٣/٨٢٨مدنى) فينفذ الايجار فى حقهم (م ٨٢٨ مدنى) لمدة ٣ سنوات باعتباره (وكيلا) ويكون عمله من أعمال الادارة (طبقا م ٧٠١مدنى) ولمن يملك الأغلبية حق طلب انهاء الايجار بوصفة من أعمال الادارة (طعن ٤٥/٩٣٩ق) .

بنـــد ٦٥٤ : دعوى استرداد حصة على الشيوع من شريك مشتاع ضد الشريك البائع لها لأجنبى (م ٨٣٣ مدنى) :

شروطها :-

(١) أن يكون المسترد شريك ، وهو هنا (حق شخصى) قاصر على الشريك فلا يجوز لدائنى الشريك استعمال حقه فى الاسترداد .

(٢) أن يكون موضوع التعامل (بيع)،

(٣) أن يكون التعامل فى (حصة شائعة) وليس مفرزه .

(٤) أن يكون التعامل فى مجموع من المال (منقول أو عقار) .

(٥) أن يكون ذلك ، قبل ، (وقوع القسمة بين الشركاء جميعاً) .

(٦) أن يكون البيع ، لأجنبى ، عن الشركاء ،

(٧) أن يكون البيع بطريق الممارسه ، (البيع العادى) وليس جبرا بطريق المزاد العلنى) [1].

(٨) أن يتم طلب الاسترداد خلال (٣٠يوم) من علم الشريك المسترد بالبيع أو من يوم تاريخ أعلانه به ، فان تعددوا لا يسرى الميعاد لمن لم يعلن ويجب اعلان كل شريك على حدة . ويكون الاسترداد فى حالة تعددهم بنسبة حصة كل شريك (م٢/٨٣٣مدنى) .

---

(١) انظر الحقوق العينية الاصلية (حق الملكية) د. جميل الشرقاوى ص ١٣٣ .

بنـــــد ٦٥٥ أجـــراءاته :

أعلان الرغبة ، رسميا على يد محضر) ولكل من البائع والمشترى واستعداده لدفع الثمن والمصروفات خلال ٣٠ يوم من العلم بالبيع أو الاعلان به ولكن بخلاف الشفعة (لا يودع الثمن خزينة المحكمة) ومع ذلك فقد ذهبت محكمة النقض الى اعتبارا ميعاد الـ ٣٠ يوم المحدد للاعلان بالاسترداد ، ميعاد ايضا لرفع دعوى الاسترداد (نقض مدنى جلسة ١٦/٢/١٩٥٦) .

بنـــــد ٦٥٦ آثـــارهـــا :

حلول المسترد محل المشترى فى حقوقة والتزاماته قبل البائع - اذا عوض عما أنفق - والا فصلت المحكمة فى الموضوع

بنـــــد ٦٥٧ أوجه الخلاف بين دعوى الاسترداد والشفعة [١] :-

دعوى الاسترداد	الشفعــة
١- مصدرها القانون الفرنسى	١ - مصدرها الشريعة الأسلامية
٢ - بيع حصة شائعة فقط فى الملك التام أو الرقبة ولا تجوز فى حق الانتفاع .	٢ - بيع حصة شائعة أو مفرزة فى الملك التام أو المنفعة .
٣ - فى مجموع من المال منقول كسيارة أو عقار (كتركة أو متجر) .	٣ - فى عقار فقط .
٤ - المسترد شريك فى الميراث فقط .	٤ - المسترد شريك أو جار .
٥ - لا يشترط أيداع الثمن خزينة المحكمة .	٥ - يشترط ايداع الثمن خزينة المحكمة .
٦ - الحكم الصادر فيها ذا أثر رجعى لأنه حكم مقرر .	٦ - الحكم الصادر فيها حكم منشئ ليس له أثر رجعى .
٧ - حكمتها حفظ اسرار التركات وكف الاجانب عن النفاذ اليها .	٧ - حكمتها دفع ضرر شريك جديد أو جار طارئ .
٨ - يفيد المسترد من الأجل والتقسيط فى دفع الثمن	٨ - لا يفيد الشفيع من الأجل أو التقسيط وانما يلزم تعجيل الثمن .

(١) انظر (الطعن ١٥/٧٩ ق جلسة ٢١/١١/١٩٤٦).

ويلاحظ أن حكم الاسترداد (حكم مقرر) (بأثر رجعى) فيتعبر البيع أنه تم منذ البداية للمسترد ويترتب عليه :

١ ـ سقوط أى تصرف اجراه المشترى كرهن أو حق انتفاع .

٢ ـ فسخ البيع الذى كان قائم بين البائع والمشترى فيعد كأن لم يكن .

٣ – الحلول الشخصى والعينى للمسترد محل المشترى فى حقوق والتزاماته قبل البائع فيعد المسترد مالكا منذ البداية بعكس الحال فى الشفعة ، فحكم الشفعة حكم منشئ فلا يعد الشفيع مالكا الا بصدور حكم نهائى وتسجيلة (ومن وقت التسجيل).

ويلاحظ : أن الاسترداد معلق على (شرط واقف) هو (دفع المسترد الثمن وملحقاته) فأن امتنع عن الدفع فى الميعاد الذى تحدده المحكمة ، جاز لأى من البائع أو المشترى رفع دعوى على المسترد باعتبار الاسترداد (كأن لم يكن) لتخلف الشرط الواقف وهو (دفع الثمن ومحلقاته) .

بنــــد ٦٥٨ : دعوى استرداد شريك حصة شائعة مبيعه من شريك أخر لأجنبى ٨٣٣ مدنى

أنه فى يوم الموافق / / ١٩

بناء على طلب السيد / .... ومقيم .... ومحلة المختار مكتب الأستاذ / .... المحلى ومقيم .

أنا محضر محكمة .... قد أنتقلت حيث أقامة كل من :

١ ـ السيد / .... ومقيم .... (بائـع)

٢ ـ السيد/ ومقيم (مشترى)

وأعلنتهـم بالآتـــــى

يمتلك الطالب بالاشتراك مع المعلن اليه الأول حصة قدرها ..... مشاعا فى العقار تنظيم شارع ناحية .... قسم محافظة ......

وحدوده كالأتى :

البحـرى الغربى : بطول متر

البحرى الشرقــى : بطول .... متر

القبلى الـشرقـى : .... بطول .... متر

القبلــى الغـربــى : .... بطول متر

الوصف :

وذلك بموجب المسجل / ١٩ (........) بواقع ط للطالب وحصـة ..... ط المعلن اليه الأول وحيث أنه بتـاريخ / / ١٩ علم (أو أنذر) الطالب بأن المعلن اليه الأول قـد باع حصته للمعلن اليه الثانى بمبلغ الف جنيـه كـوارد الطلب رقم ( ) (شـهر عقـارى)

وحيث أن الطالب يحق له إستـرداد هذه الحصــة الشائعـــة فى مـقابل دفـع المبلغ الحقيقى الـذى يثبت للمحكمــة أنه دفــع ثمنا لهذه الحصــة وقد عــلم الطالب أنه مبلغ الف جنيه .

لــــــــــذلك

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت المعلن اليهما بصورة من هذا وكلفتهم الحضور أما محكمة.......... ...... ومقرها .. .. بجلستها المنعقدة علنا صباح يوم .... الموافق / / ١٩ الساعة ٩ صباحا لسماعها الحكم بأحقية الطالب فى استرداد الحصة المبيعة من المعلن اليه الأول للمعلن اليه الثانى المبينة بصدر هذه الصحيفة فى مقابل دفعة له مبلغ .... الف جنيه أو الثمن الحقيقى الذى يثبت للمحكمة مع الزامة بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماه بحكم مشمول بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

ولأجل العلم

ملحوظة : يجب رفع هذه الدعوى خلال ٣٠ يوم من تاريخ العلم بالبيع أو من تاريخ الأعلان به .

بيــــع الشـريك على الشيــوع حصتــه مفرزه

بنـــــد ٦٥٩ : حكمة أنه بيع صحيح معلق :

(١) من حق الشريك على الشيوع أن يبيع (جزء مفرز) من المال الشائع قبل اجراء القسمة (طعن ٣٧/٢٨٦ ق جلسة ١٩٧٢/٤/٢٩) .

(٢) بيع المالك على الشيوع حصته (مفرزه للغير) ، (بيع صحيح) (معلق) على :

(أ) نتيجة القسمة .

(ب) أو أجازة باقى الشركاء على الشيوع .

أعتباره فى حكم التصرف فى قدر شائع بالنسبة لهم - مؤدى ذلك ثبوت حقهم فى أخذ الحصة المبيعة (بالشفعة) المادتان ٨٢٦، ٩٣٦ مدنى (طعن ٤٥/١٧٥ق جلسة ١٩٨٨/١/٢٠)(طعن ٥٢/٢٥٣ ق جلسة ١٩٨٥/١١/١٤) .

(٣) بيع الشريك المشتاع لقدر مفرز من نصيبة (صحيح) نافذ فى حق الشريك البائع بالنسبة لمن أشترى منه ، قبل القسمة ، وغير نافذ فى حق باقى الشركاء ويظل معلق على اجازة باقى الشركاء أو نتيجة القسمة وما تسفر عنه ، فان تصرف لمشترى آخر بعد تسجيل المشترى الأول عقد شرائة كان (بائعا لملك الغير) ولا يسرى تصرفة فى حق المالك الحقيقى وهو المشترى الأول منه .

(طعن ٤٠/١٨٢ ق جلسة ١٩٧٥/٢/١٧) .

(٤) لايجوز الحكم للمشترى بصحة ونفاذ البيع عن (قدر مفرز) اذا كان المبيع (شائعا) أو التسليم مالم يثبت (حصول قسمة نافذة ووقوع القدر المبيع فى نصيب البائع له بمقتضى هذه القسمة) ، ذلك أن البائع له ، لم يكن يملك وضع يده مفرزا على حصته قبل حصول القسمة إلا برضاء باقى الشركاء (جميعاً) ولا يمكن أن يكون للمشترى حقوقه (أكثر) مما كان (لسلفه) ولأن القضاء (بالتسليم) فى هذه الحالة يترتب عليه افراز جزء من المال الشائع بغير الطريق الذى رسمة القانون (طعن ٤٩٤ق جلسة ١٩٦٥/١٢/٢) (طعن ٥٢/٣٦٩ ق جلسة ٨٣/١/٢٧ ، طعن ٥٦/٢٩٠ق جلسة ١٩٨٢/٣/١١) .

نخلص مما سبق أن بيع الشريك لقدر مفرز (قبل القسمة) (صحيح) ولكنه معلق على :

(أ) نتيجة القسمة .

(ب) أو أجازة باقى الشركاء على الشيوع ويلاحظ الآتى :-

بنـــــد ٦٦٠ : ملاحظات

(أ) **بالنسبة للمشترى** :

(١) عدم اعتبارة (شريك على الشيوع قبل القسمة ، حتى ولو سجل عقده (طعن ١٢١٣/٥١ق جلسة ١٩٨٤/١١/٢٥) ولكن يجوز أعتبارة (شريك على الشيوع) (بعد القسمة) و (وقوع القدر المبيع فى نصيب البائع له (طعن ٢٣٠٠/٥٤ ق جلسة ١٩٨٨/١/٧) (طعن ١٤٦١/٥٣ جلسة ١٩٨٤/١/٢٩) .

(٢) لا يجوز للمشترى طلب (ثبوت ملكيته) للمبيع ولو سجل عقده (لأنها هنا سابقة لأوانها ولكن يجوز له ذلك اذا تمت القسمة وقع نصيب المبيع فى نصيب البائع له

(طعن ١٣٧٠/٥٠ ق جلسة ١٩٨٤/٣/٢٥)

(طعن ٢٣٨٢/٥١ ق جلسة ١٩٨٤/١١/٤)

(ب) **بالنسبة للشركاء المشتاعين** : يحق للشركاء أخذ الحصة المبيعة (بالشفعة طبقا م ٨٢٦، ٩٣٦ /ب مدنى فالشفعة تجوز فى (المفرز والمشاع) بعكس الحق فى رفع دعوى الاسترداد التى تكون قاصره على حالة المشاع فقط طبقا م ٨٣٣ مدنى فلا يجوز اللجوء اليها فى حالة المفرز (طعن ٥٣٨/٥١ ق جلسة ١٩٨٦/١٢/٢٣ (طعن ١٧٥/٥٤ ق جلسة ١٩٨٨/١/٢٠) .

مع ملاحظة أنه إذا سجل المشترى (عقد مشتراه) ومضت المدة المحدده للشركاء للأخذ بالشفعة (لفوات الميعاد) ولم تتم القسمة بعد ، يعد المشترى (مالك) اذا وضع يده على القدر المفرز (المدة الطويلة المكسب للملكية ١٥ سنه) .

كما يجب مراعاة : أنه لايجوز للمشترى أخذ (حكم صحة تعاقد) عن الجزء المفرز قبل حصول القسمة للعقار المشاع ووقوع القدر المفرز فى نصيب البائع له (طعن ٤٩٤ /٢٩ ق جلس ١٩٩٥/١٢/٢) ولكن اذا سجل المشترى نصيبة المفرز فى

مواجهة البائع (قبل القسمة) مانع من تصرف البائع له فيه الى (الغير) والا كان البائع له (بائع لملك الغير) فلا يسرى البيع فى مواجهة المالك الحقيقى (المشترى الأول منه ، ذلك الذى لتنتقل له ملكية هذا القدر من وقت تسجيل عقد شرائه (طعن ١٨٢/٤٠ ق جلسة ١٩٧٥/٢/١٧) فيكفى المشترى الأول التمسك بعدم نفاذ هذا التصرف فى حقة اذا كان المشترى الثانى سجل عقده فاذا كان لم يسجل عقده كان للمالك الحقيقى المشترى الأول من الشريك على المشاع (الوارث) حق طلب طرد المشترى من العقار) (طعن ١٣٥١/٥٤ ق جلسة ٨٧/٢/١٤) كما يحق له ايضا طلب ابطال البيع باعتبارة بيع في ملك الغير طبقا م ٤٤٦ مدنى كما يحق له طلب فسخ العقد على اساس اخلال البائع له (الشريك على الشيوع) بالتزامة بنقل الملكية (طعن ٢٥٦/٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/١/١١) .

بنـــــد ٦٦١ حكم الشريك على الشيوع المالك الذى يحوز قدر مفرز يوازى حصته الشائعة ؟

ج / يجوز للشريك على الشيوع المالك ـ وضع يده على جزء مفرز من العقار (يوازى حصته) دون أن يكون من حق أحد شركائة إنتزاعه منه وكل مالهذا الأخير فقط إما طلب القسمة أو مقابل الإنتفاع (طعن ١٣٥٦/٥٣ ق جلسة ٨٧/٤/٢٣) (طعن ٢٨٨/٥٥ جلسة ١٩٩١/١/٣) .

فإذا حاز ذلك القدر المفرز مدة ١٥ سنة إفتراض أن حيازته له تستند الى (قسمة مهاياة) وينقلب حقه إلى (تجنيب نهائى لنصيبة) ويلزم لتسجيله الحصول على (حكم نهائى بحقة) فى مواجهة باقى الشركاء [١] .

ولكن عملا هناك بعض الصعوبات ، ذلك أنه قد يعترض باقى الشركاء ويقوموا برفع (دعوى إخلاء) (للحيازة بلا سند) مع علمهم بوجود (سند ملكية للشريك الحائز للعقار) وأنه (لم يكن مقيم مع المستأجر السابق)[٢] مده (سنة) قبل

---

(١) أنظر الشهر العقارى علما وعملا د/ محمود شوقى الأمين العام الأول لمصلحة الشهر العقارى ص ٣٧٤ إعداد فتحى جابر العقيلى المحامى .

(٢) هذه حالة واقعية بإحدى العقارات المطلة على ش طريق الحرية ناحية وقسم سيدى جابر محافظة الإسكندرية بالقرب من محطة سكة حديد سيدى جابر ونناشد المسئولين بلجنه التشريعات بمجلس الشعب سرعة أصدار تشريع بتعديل نص م ٤٤ مرافعات بما يتفق وحكم محكمة النقض سالف الإشارة وحكم محكمة إستئناف القاهرة (إيجارات) الصادر يونيو ١٩٩٦ فذلك هو العدل والمنطق .

الترك إعمالا م ١/٢٩ ق ٧٧/٤٩ الخاص بإيجار الأماكن وسندوهم فى ذلك م ٤٤ مرافعات (لا يجوز أن يجمع المدعي في دعوى الحيازة بينها وبين المطالبة بالحق والا سقط إدعاؤه بالحيازة ولا يجوز أن يدفع المدعى عليه دعوى الحيازة بالإستناد الي الحق ، ولا تقبل دعواه بالحق قبل الفصل في دعوى الحيازة وتنفيذ الحكم الصادر فيها) معنى ذلك أن الشريك الحائز سيطرد من شقته التى حازها وهو مالك بموجب عقد مسجل لحصة مقدارها ربع العقار فى نفس الوقت وهذا منافى للمنطق والعدالة خاصة بعد تواتر أحكام محكمة النقض كما سبقت الإشارة بعدم أحقية باقى الشركاء فى أنتزاعها منهم مادامت توازى حصته خاصة وأنه مالك مثلهم على الشيوع- أن فى ذلك إجحاف به وفى حكم حديث لمحكمة إستئناف القاهرة (إيجارات) أنه يكفى لكي يعتبر الحائز مالك لما يحوزه يجب أن يكون مالكا على الأقل (لثلث العقار على الشيوع) والا عد (مستأجر)لا يجوز له التملك بوضع اليد والحيازة بحجة أنه يقيم ويمتلك فى حدود حصته الشائعة غير اننا نرى أنه لا يجوز الأخذ بهذا الحكم على إطلاقة في كل حالة فهذه الحالة صحيحة إذا كان العقار مكون من ثلاث أدوار بكل دور شقة هنا يحوز شقه تعادل نصيبية فى الأرض ولكن الوضع يختلف مثلا إذا كان العقار ٤ أدوار فهل يؤخذ بالثلث على علاته بالطبع لا وهنا يكفى أن يكون الشريك مالكا لربع العقار وبصفة عامة يجب أن يكون ما يحوزه فى الأرض على الشيوع معادلا ومساويا لما يحوزه من شقق أو وحدات فى العقار على الشيوع والذى يكشف له عن ذلك حالتين :

(أ) إذا كان ميراث فبموجب إعلام وراثة لمعرفة نصيبية وعدد شقق العقار وإذا كان شريك على الشيوع فبموجب عقد شراء سند الملكية أو إقرار باقى الشركاء على الشيوع أنه يضع يده فى حدود نصيبة أو البحث الهندسى بمأمورية الشهر العقارى . ومن جانبنا نناشد المسئولون بلجنة التشريعات بمجلس الشعب المصرى سرعة تعديل مادة ٤٤ مرافعات بما يتفق وحكم محكمة النقض فى الطعنان سالفة الإشارة بنفس البند موضوع الحديث وحكم محكمة إستئناف القاهره ، إيجارات ، سالف الإشارة وللتخلص من هذا المأزق أنه ليس للشريك الحائز سوى رفع دعوى فرز وتجنيب ، أى دعوى قسمة ، أمام المحكمة الجزئية المختصة ويستخرج (صورة رسمية من عريضة هذه الدعوى) ويقدمها فى الجلسة القادمة فى الدعوى المرفوعة ضدة بالأخلاء طالبا

طالبا وقف السير فى دعوى الإخلاء نظرا لوجود دعوى قسمة مرفوعة ومنظورة ومتداولة أمام القضاء لحين الفصل فيها (للإرتباط) وسوف تجيبة عدالة المحكمة الى طلبة - كما أن للشريك الحائز إلى جانب ذلك حق رفع (دعوى حراسة مستعجلة) لإدارة العقار وتحصيل الريع وتوزيع الصافى بعد خصم المصروفات على الشركاء كل بحسب حصته ونصيبة فى العقار موضوع التداعى .

بنـــد ٦٦٢ : تصرف أغلبية الشركاء على الشيوع الذين يملكون ٣/٤ المال الشائع على الأقل فى جزء مفرز من المال الشائع (م٨٣٢مدنى)(م ١٦٤, ١٦٥تعليمات شهر ٩٣) :

لا يعد قرار الأغلبية بالتصرف فى المال الشائع (نافذ) إلا (باعلان الاقلية) (بناء على اسباب قوية) ولا يشترط لذلك طريقة معينه ، فيجوز الاعلان على يدمحضر أو بخطاب مسجل أو غير مسجل ، أو اخطار شفوى . ويقع عبء الاثبات فى هذه الحالة على عاتق الأغلبية . ويجوز لأى شريك من الأقلية خلال(شهرين) من اعلانة . بقرار الأغلبية . الاعتراض عليه أمام المحكمة المختصة . فاذا لم تجد المحكمة اسباب قوية للتصرف . ولم تقتنع . كأن لها حق الغاء قرار الأغلبية ، بمعنى أنها اذا رأت التصرف واجب وليس فيه غبن فاحش وفية مصلحة للجميع امرت به، ونفذته الأغلبية . وأن لم يكن واجب (الغته) ، فلا يكون التصرف (واجب) الا (باجماع الشركاء) ويشترط للتسجيل (طبقا م ١٦٥ تعليمات شهر ٩٣)

(١) تقديم صورة رسمية من الاعلان الموجه لباقى الشركاء .

(٢) شهادة من المحكمة الكلية (الابتدائية) تفيد عدم الطعن على التصرف خلال المهلة قانونا (وهى شهران) .

ويلاحظ أنه بالنسبة للإدارة إن رأى الأغلبية ملزم لجميع الشركاء ويحسب الأنصبة وطبقاً م ٨٢٩ مدنى يجوز للشركاء المالكين لـ ٣/٤ المال الشائع لتحسين الإنتفاع بالعقار اجراء التغييرات الأساسية فيه وتعديل غرضه واعلان بقية الشركاء بقرارهم وعلى المعترض من المعلن اليهم اللجوء للمحكمة خلال شهرين من اعلانه ، وإذا بقى احد من الشركاء فى جزء مقرر من العقار الشائع قبل قسمته بدون موافقة الأغلبية جاز اجباره على ازالة ما أقامه من بناء .

(طعن ١٧٨٤/ ٥٤ ق جلسة ٣١/١/ ١٩٩٠)

صيغة : الانذار بالتصرف من ملاك أكثر من $\frac{3}{4}$ المال الشائع

أنه فى يوم الموافق / / ١٩

بناء على طلب السادة:

(١) ....

(٢) ....

(٣) ....

ومقيمون ....

أنا محضر محكمة قد أنتقلت حيث أقامة :

(١) السيد / ومقيم

وأعلنتـه بالآتـى

يمتلك الطالبون والمعلن اليهم (على الشيوع) العقار تنظيم شارع ناحية قسم محافظة ومسطحة م٢(فقط)

وحدوده كالآتى :

البحـرى الغربى :	بطول	متر
البحرى الشرقـى :	بطول	متر
القبلى الـشرقـى :	بطول	متر
القبلـى الغـربـى :	بطول	متر

وذلك بموجب العقد المسجل .... لسنة ١٩ اسكندرية .

الوصف :

وحيث أن الطالبين بصفتهم مالكين لأكثر من $\frac{3}{4}$ المال الشائع المذكور قرروا التصرف فيه للاسباب ، ، عمـلا بنص م ٨٣٢ مـدنى يعلن الطالبون قرارهم هذا المعلن للمعلن اليه بأعتباره شريك الشيوع معهم وينبهونه الى أنه فى حـالة عـدم الرد عليهم أو الأعـتـراض على قـرار الأغلبيـه أمام المحكمة الجـزئيـة المختصة خلال (شهرين) من وقت اعلانة سيصير هذا القرار (حجة) عليه ونافذا فى حقة .

بنـــاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر قد أنتقلت حيث أقامة المعلن اليه وأعلنته بصورة من هذا الانذار للعلم بما جاء به ولنفاذ مفعوله قانونا ـ مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى.

ولأجل العلم

ملاحظات :

(١) اذا مرت فترة الشهرين المحددة قانوناً لاعتراض الاقلية على قرار الاغلبية المالكة لـ ٤/٣ المال الشائع بتصرفهم فى جزء مفرز منه ولم يعترض أحد سرى التصرف ونفذ فى حق (الجميع) .

(٢) اذا لم يتوصل الشركاء لاتفاق بشأن قسمة العقار وتعذر عليهم ذلك يحق لهم رفع دعوى قسمة أو دعوى فرز وتجنيب أمام المحكمة (الجزئية المختصة (طبقا م $\frac{١/٨٣٦}{١/٨٣٨}$ مدنى وم ١٦٣ تعليمات شهر ٩٣) يرفق معها اعلام وراثة للمورث ملكيته مسجلا حيث تقوم المحكمة بندب (خبير) للقيام بعمليه الفرز والتجنيب أو تقسيم المال الشائع لحصص . فاذا تعذر اجراء القسمة ـ قدر ثمن للعقار يبنى على اساسه (البيع بالمزاد العلنى) فاذا رسا على أحد الشركاء ـ عد ذلك (قسمة تصفية) واذا رسا على أجنبى عن الشركاء عد (بيعا) .

بنـــــد ٦٦٣ قسمة مال القاصر : (أما اتفاقية أو قضائية) :

(أ) **اتفاقية** تنص م ٤٠ ق الولاية على المال رقم ١٩٥٢/١١٩ (على الوصى الحصول على (اذن المحكمة الجزئية بالقسمة – وتعين الاسس والاجراءات فاذا كانت (عادلة) قضت ببقائها .

(ب) **قضائية** تنص م ٢/٤٠ق الولاية على المال رقم ١٩٥٢/١١٩ على (تصدق المحكمة الابتدائية على حكم المحكمة الجزئية ـ والتى قضت فيها بقسمة الأموال لحصص ـ ويقوم حكمها بوضعها محكمة أستئنافية (مقام التصديق) وجزاء عدم اتبع هذه الاجراءات ـ (البطلان النسبى) لمصلحة (القاصر) .

وتنص م ٤١ ق الولاية على المال ١٩٥٢/١١٩ على أنه اذا رفعت دعوى من القاصر ومن فى حكمة من محجور عليه أو غائب من وارث آخر) فللمحكمة بناء على طلب (الوصى أو النيابة العامة) وقف القسمة مدة لا تزيد عن (٥سنوات) اذا ثبت أن فى التعجيل بالدعوى (ضرر جسيم) (بالقاصر) ويزول الوقف ببلوغ القاصر سن الرشد (أو برفع الحجر أو حضور الغائب) .

ويلاحظ على النص السابق أنه قاصر على حالة الشيوع الناشئة عن (الميراث) و(لا تسجل)القسمة التى تكون نتيجة (التصفية) .

بنـــــد ٦٤٤ قسمة المهايأة [١] .

هى قسمة (انتفاع) وليست ملكية ولا تنهى حالة الشيوع وذلك لعدم امكان القسمـة وتكون لمدة لاتزيد عن (٥سنوات) قابلة للتـجديد واذا لم ينص على مـدة كانت (سنة) قابلة للتجديد ـ وهى نوعان :

١ ـ مكانية (م٨٤٦ مدنى) فيختص كل شريك (بمنفعة جزء مفرز) يوازى حصته فى المال الشائع وهى ليست ناهية للشيوع ولكن يجوز أن تنقلب (نهائية) اذا دامت (١٥ سنة) (بقوة القانون) بدون تصرف أو حكم ويترتب على كونها (قانونية) عدم جواز نقض القسمة بسبب الغبن (وهى من العقود المقررة الكاشفة)وليست ناقلة و(لا تسجل)لأن التسجيل طبقا م ١٠ ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر العقارى قاصر على(التصرفات والأحكام)الا أن محكمة النقض المصرية فى حكم لها بجلسة ١٩٦٩٦/٢٦ قضت (بضروره تسجيل القسمة العقارية التى تحولت الى قسمة مهايأة حتى يمكن الاحتجاج بها على الغير لأن نص م ١٠ ق ١٩٤٦/١١٤ (نص عام) ينسحب على (القسمة القانونية) وهى ليس لها أثر رجعى ـ وتعتبر القسمة النهائية (قائمة) من اليوم التالى لانقضاء مدة الـ ١٥ سنة ولكى يحتج بها على الغير يجب تسجيلها طبقا نص م ١٠ ق ١١٤ /١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى .

ويلاحظ : أنه فى حالة التصرف فى شقة سند ملكيتها (عقد قسمة شقق مهايأة مكانية) ولم يمر على تسجيل سند الملكية هذا مدة الـ ١٥ سنة فانه يلزم لتسجيلها بالشهر العقارى تضمين مشروع المحرر بند مقتضاه (يقر المتعاقدون أن الملكية آلت اليهم بموجب عقد قسمة مهايأة ويعلم المتعاقدين بذلك ويتحملون تبعة قسمة المهايأة حتى صيرورتها نهائية)(انظر العقد المسجل ٢٣٠٤/٩٤ اسكندرية) .

٢ ـ زمانية (م٨٤٧مدنى) وتكون بتناوب الانتفاع (بجميع) المال المشترك مدة تناسب حصة الشريك ـ وأغلب ما تكون هذه القسمة فى المنقولات (كالسيارات وغيرها) ويلاحظ أن هذه القسمة لا يمكن أن تنقلب نهائية مهما طالت المدة .

وتخضع قسمة المهايأة (بنوعيها) لاحكام عقد الايجار بإعتبارها (قسمة انتفاع) فيعد كل شريك مؤجر للشريك الأخر ومستأجر منه فى نفس الوقت (طبقا نص م٨٤٨ مدنى) .

---

(١) وسندها فى الشريعة الاسلامية قولة تعالى (ونبئهم أن الماء قسمة بينهم (القمر ٢٨) .

بنـــــد ٦٦٥ متى تعد القسمة تصرف قانونى (ناقل) للملكية لكونها سبب صحيح يخول ذلك ؟

١ ـ اذا كانت بمعدل : بأن قدم أحد المتقاسمين عقار خاص به لتعديل القسمة ولم يكن مالكا لهذا العقار ، وعليه فلو وقع فى نصيب أحد المتقاسمين وهو (حسن النية) يستطيع تملكة (بالتقادم الخمسى القصير) والمعدل هو تملكة الحصة الناقصة للشريك بمبلغ من المال للتعادل مع الحصة الكبرى .

٢ ـ قسمة الموروث تعد (سبب صحيح) لانها تنقل ملكية أعيان معينه وليس نصيب شائع فى التركة (كالوصية تماماً) .

٣ ـ اذا تم البيع لأجنبى عن الشركاء فتعد(بيعا)ناقلا للملكية .

٤ ـ رسوم المزاد على اجنبى عن الشركاء فانه(يطهر العين)من الرهون التى رتبها الشركاء .

بنـــد ٦٦٦ س هل يجوز ترتيب حق حكر أو حق ارتفـاق على حصـة شائعة

ج لا يجوز وانما يجوز أن يرتب عليها حق (انتفاع) ، ذلك أن الارتفاق يقتضى القيام بأعمال مادية على عقار (مفرز) ويجعل العقار (الشائع) يتحمل به (كله) مما يترتب عليه المساس بحقوق الشركاء الآخرين .

والحكر يقتضى البناء أو الغراس على عين (مفرزه) موقوفة، والأرض الموقوفة لا تكون شائعة بل هى (مملوكة للوقف) .

بنـــــد ٦٦٧ هل عدم توقيع أحد الشركاء على الشيوع على(عقد القسمة) لانهاء حالة الشيوع ، يجعل ذلك العقد (باطل) ؟

ج / لا فهو (ملزم) لكل من وقعة ، ويظل العقد قائم ، للشريك الذى لم يوقعة (أن يقرة متى شاء) (طعن ٢٢/٧٨ ق جلسة ١٩٥٥/٥/١٩) وأقرار الشريك بالقسمة لا ينقضى (بموته) ويكون (لورثته من بعدة) لأن عقد القسمة ليس من العقود التى لشخص عاقديها اعتبار فى ابرامها لأنها لو لم تتم بالرضا جاز اجراؤها قضاء (طعن ٢٢/٧٨ ق جلسة ١٩٥٥/٥/١٩) .

بنـــــد ٦٦٨ س : ما الحل لو امتنع بعد المتقاسمين فى عقد القسمة الابتدائى عن التوقيع على عقد القسمة النهائى امام موثق الشهر العقارى :

ج / أما أن ترفع دعوى صحة تعاقد عقد قسمة ابتدائى يختصم فيه جميع المتقاسمين ليصدر الحكم فى مواجهتهم ويكون ملزماً لهم جميعاً مرفق معها حافظة مشتملة على :

(١) عقد قسمة ابتدائى .

(٢) أعلام وراثة للمورث .

(٣) سند ملكية المورث مسجلا أو يعمل اقرار مصدق عليه من الصادر لصالحة التصرف باستبعاد حصة من لم يوقع أو الممتنع عن التوقيع . ونؤشر مأمورية الشهر المختصة بذلك فى مراجعها .

بنـــــد ٦٦٩ س ما الحل لو عمل عقد قسمة لعدة عقارات وتعدد الشركاء ، وأراد بعضهم أشهار نصيبة المفرز دون غيره من الشركاء اقتصادا فى رسوم التسجيل ؟

ج / يتبع الاجراءات الآتية :

(١) يقدم لمأمورية الشهر المختصة (طلب شهر) يتضمن الآتى :

الموضوع : أشهار حق ارث فى العقارات الواقع بها نصيبة فقط (ويرجع بقيمة الاشهار على باقى الشركاء معه كل بحسب نصيبه فيه ، وذلك بعد بيان المتقاسمين بالعقد (ويدخلون كمصادقين من قبيل القسمة على العقد) ثم يعرض العقار (أو العقارات) (من حيث رقمة والشارع والناحية والقسم والمحافظة والمسطح بالأمتار المربعة والحدود والأطوال والوصف ثم بيان بند الملكية وكيف آلت وذكر رقم وسنة سند الملكية وتقديم لوحتان مساحيتان للعقار (ولكل عقار آخر اذا تعدد) ثم ٣ رسومات هندسية للشقة أو رسم هندسى للمحل بحسب ما أختص به (وبيان ما اذا

كان القسمة بمعدل أو بدون معدل (وبيان بند الحقوق العينية الأصلية والتبعية - بعد ذلك يعرض ما اختص به من نصيب محدد مفرز (كشقة أو محل) أو حصة فيها - ومسطح كل منها أو ايهما وحدود وأطوال والوصف - والدور الواقع به ايهما أو كلاهما بحسب ما اختص به .

س كيفية صياغة عقد قسمة عقارات ؟

ج / يذكر أولا : الاطراف المتقاسمين ديانه، جنسية، اقامة – المهنة

ثانياً : بيان العقارات قبل القسمة وبيان ملكية كل عقار .

ثالثا : بيان العقارات بعد القسمة واختصاص كل متقاسم .

رابعاً : بيان ما اذا كانت بمعدل أو بدون معدل ، وبيان ما اذا كانت نهائية أو مهايأة .

خامساً : بيان بند الحقوق العينية الاصلية والتبعية .

بند ٦٧١ : اجراءات طلب قصر شهر الحكم على نصيب احد الشركاء :

(فى ١/٥٠/٥) (فى ١٩٥٦/٦/١٤) (م ٤ تعليمات شهر ٩٣)

١ - اقرار مصدق عليه على الورق الأزرق المدموغ بالحصة المطلوب شهرها يتضمن ملخص الدعوى والخصوم واسم المحكمة ورقم الدعوى وتاريخ صدور الحكم والمنطوق وبيان الحصة المطلوب شهرها .

٢ - يلحق بصورة الحكم الرسمية (الاقرار المشار اليه) ويؤشر ويتبع اوراق مشروع المحرر بتوقيع العضو الفنى وخاتم (صالح للشهر) .

٣ - يكتب على كل صحيفة من صفحات مشروع المحرر أن الشهر قاصر على حصة فلان وقدرها .... كذا .

٤ – تحصل رسوم الشهر عن هذه الحصة فقط دون المقدار المبين جميعه بحكم القسمة .

(يجوز لمن حصل على حكم نهائى مع أخرين طلب قصر التسجيل على القدر أو العقارات المقضى له بها فى قسم أو ناحية معينه (ولو كان محلها أموال موروثه) ولا يسرى ماسبق على عقود البدل) (م ٤تعليمات شهر ٩٣) .

بنـــد ٦٧٢ س ما الحكم لو تصرف الشريك على الشيوع فى حصته (لأجنبى) غير مرغوب فيه ؟

ج/ للشركاء على الشيوع حق طلب (استردادها) فى المنقول (م٨٣٣مدنى) وأخذها (بالشفعة) فى العقار (وقت البيع) (م ٩٣٦/ب مدنى) .

بنـــد٦٧٣ في ١٩٤٧/٥٦٠٠ ؟

يجب على مأمورية الشهر مراعاة أن توضح بالعقد نوع مصادقة باقى الشركاء:

(١) فاذا كانت بقصد اقرار البيع المحدد المفرز فتكون من (قبيل القسمة) .

(٢) واذا كانت لاجازة التصرف بالنسبة للجزء الزائد عن نصيب المتصرف فتكون من (قبيل البيع أو الأقرار بالملكية) فتحصل رسوم نسبية عن الجزء الزائد .

(٣) أو أنها لمجرد (سلامة الصفقة) فتكون من باب (الاقرار) الذى لا يترتب عليه نقل الملكية من (المصادق) وذلك لاختلاف (الرسوم النسبية) تبعاً لاختلاف نوع المصادقة .

بنـــد ٦٧٤ متى يطعن بالغبن ومتى لا يطعن به ؟

ج/ يطعن بالغبن فى عقد القسمة الاتفاقى (طبقا م ١/٨٤٥مدنى) اذا زاد عن الخمس ولا يطعن بالغبن فى عقد القسمة الاحتمالى .

بنــــد ٦٧٥ آثـــار القسمـــة :

(١) نهو حالة الشيوع ، بإفراز حصة الشريك على الشيوع ماديا (وقد تكون بمعدل) ، وما يصحبها من (أثر كاشف مقرر) (رجعى) ينصرف الى وقت بدء الشيوع (م ٨٤٣ مدنى) وهو ليس من (النظام العام) واعتبار كل شريك على الشيوع (متقاسم)مالك لحصته المفرزة منذ بدء الشيوع (م٨٤٣ مدنى) و(مطهره) من أى حق عينى تبعى يرتبه غيره من الشركاء (م ٨٠٣ مدنى) (طعن ٥٢/١٥٤٧ ق جلسة ١٩٨٥/١٢/٢) فتثبت الملكية بمقتضاها فيما بين المتعاقدين بالعقد ذاته ولو لم يكن مسجلا (طعن ٥٤/٧٤٥ ق جلسة ١٩٨٧/١٢/٢٣) ويستثنى من الأثر الرجعى ٤ حالات :

(أ) التصرف فى عين مفرزة لم تقع فى نصيب المتصرف ، فلا ينفذ الا بعد القسمة (المواد ٢/٨٢٦ ، م ١/١٠٣٩ مدنى) .

(ب) الرهن الرسمى لحصة شائعة أو مفرزة - ووقوع نصيبة بعد القسمة فى غيرها (م ٢/١٠٣٩ مدنى) .

(ج) معدل القسمة (بيع أو معدل البدل)

(د) الحق الشخصى المشتملة عليه التركة .

(٢) نسبية (قاصرة على أطرافها) و (نافذة فى مواجهتهم) لا تحتاج تسجيل ولكن يحتج بها على (الغير والكافة) يلزم تسجيلها طبقا م ١٠ ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر العقارى .

(٣) انها ليست (سبب صحيح) ناقل للتملك بالتقادم الخمسى لأنها كاشفة فيعد الشريك هنا مالك منذ بدء الشيوع .

(٤) ضمان التعرض والاستحقاق لنصيب الشريك المفرز لسبب سابق على القسمة (م١/٨٤٤مدنى) .

(٥) حق امتياز المتقاسم وحق المطالبة بمعدل القسمة (م١١٤٩ مدنى) .

(٦) عدم جواز استرداد الجزء المفرز الذى آل للمتقاسم ، اذا كان الشائع (متنازع فيه) طبقا م ٤٧٠/ب فيجب فى الاسترداد وجود (حالة شيوع) ولا يجوز هذا الحق للشريك فى الانتفاع .

(٧) نقض القسمة للغبن الفاحش اذا زاد عن (الخمس) لان القسمة (عقد مساواه) وليست (عقد مضاربة كالبيع والذى يسمح فيه بالغبن الفاحش مادام أن الطرفان قد تراضيا ، بل أن حتى فى (بيع عقارالقاصر) يجوز رفع دعوى تكملة الثمن الى $\frac{٤}{٥}$ قيمة العقار وليس قيمة العقار كلها (م٨٤٥/١مدنى) .

(٨) اذا رسا المزاد على أحد الشركاء ، أصبح مالكا منذ بدء الشيوع واذا رسا على أجنبى كانت القسمة ناقلة وليست مقرره بيعاً إلى جانب أن حكم مرسى المزاد يطهر العقار من كافة الحقوق العينية الحقيقية .

(٩) يجوز (الفسخ للتدليس) فى العقود المقرره فقط (كالقسمة) ولا يجوز فى العقود المنشئة (كالبيع والبدل) .

بنــــــد ٦٧٦ : أعتبارات جعل القسمة (مفرزه) :-

(١) انها (معفاة) من (ضريبة التصرفات العقارية)

(٢) امتلاك الشريك حصته مفرزة بناء على سند واحد وهو (الارث) .

(٣) سقوط الحقوق العينيه التبعيه على العقار .

بنــــــد ٦٧٧ : أحوال « انقضاء وانتهاء » الشيوع :

(١) القسمة الاتفاقية أو القضائية كمثال (دعوى فرز وتجنيب أو دعوى قسمة دعوى صحة تعاقد عقد قسمة (م٨٣٤مدنى) .

(٢) بيع الملاك على الشيوع أنصبتهم الى شريك منهم وجعلها فى يد مالك واحد ، أو استردادها من الاجنبى [illegible] على الشيـوع حصصهم الى اجنبى عنهم .

(٣) التقادم الطويل المكسب للملكية من احد الشركاء (لحصة شريكة) .

(٤) تحول الشيوع الى (شركة) تكون لها شخصية معتويه ، فتكون ملكية المال الذى كان شائعا لشخص معنوى .

(٥) الميراث أو وارث احد الشركاء لشريكة الآخر .

(٦) البدل .

(٧) الشفعة .

(٨) الوصية .

الشيوع الاجبارى (م ٨٥٠ مدنى)

بنـــد ٦٧٨ تعريفه :

هو حالة الشيوع الدائم والمؤبد (غير قابل للقسمة) ،

ومثال (الحائط والمنافع المشتركة) .

والتأبيد قد يكون :

(أ) بصفة أصلية : ومحله اشياء مخصصة لاستعمال جماعة (كالقبور) .

(ب) أو بصفة تبعية : اذا كان محله عقارات مخصصة لاستعمال عقارين مختلفين يملكها شخصان مختلفان ومثاله (الطرق الكبارى - والجسور المخصصة لخدمة عقارات والمنافع المتشركة فى عقار والحائط المشترك) .

بنـــد ٦٧٩ الفرق بين الشيوع الاجبارى وحق الارتفاق :

حق الارتفاق : هو حق لعقار لمصلحة عقار آخر .

أما الشيوع الاجبارى فهو عقار مملوك (على الشيوع) للمنتفعين جميعا لاستعمال باقى العقارات المملوكة للمنتفعين وليس ملكاً لشخص واحد .

وأهمية ذلك تبدو فى :

(١) حق الأرتفاق يسقط بعدم الاستعمال مدة ١٥ سنة بعكس الشيوع الأجبارى .

(٢) جواز نقل الارتفاق الى موضع آخر بعكس الشيوع الاجبارى .

بنـــد ٦٨٠ الفرق بين الشيوع العادى ـ والشيوع الاجبارى :

(١) القسمة ممكنة فى العادى - ولا تجوز فى الاجبارى .

(٢) جواز النزول عن حصة الشريك العادى - بعكس الاجبارى فلا تجوز الا مع الملحقات والتوابع .

(٣) حقوق الشركاء فى الاجبارى أوسع من العادى .

(٤) لكل شريك فى الاجبارى حفظ الشئ وتجديدة دون موافقة سائر الشركاء بخلاف العادى .

ملكية الأســرة (م ٨٥٢ مدنى)

بنـــــد ٦٨١ شروط قيام ملكية الاسرة جـ

(١) أن يكون الشركاء اعضاء فى أسرة واحدة - لا يشترط أن يكونوا اخوه وانما يكفى أن يجمعهم (أصل مشترك) (كنص م ٩مدنى) وعليه فيخرج منها (الاصهار) .

(٢) أن تجمع هؤلاء الاقارب (مصلحة أو وحدة مشتركة فى العمل) .

(٣) وجود (أتفاق مكتوب) على أنشائها (كشرط للانعقاد) .

(٤) أن يكون مالها (تركة موروثة) .

(٥) ألا تزيد مدة الاتفاق عن (١٥ سنة) ولكل شريك حق طلب أخراجة منها قبل انقضاء هذه المدة - من المحكمة بشرط وجود مبرر قوى (نقل عمله لجهة أخرى - الحاجة الى المال - وجود خلاف يستحيل تسويته فاذا لم يتفق على أجل ، جاز لكل شريك الخروج بنصيبة منها بعد (٦ شهور) من يوم (اعلان رغبته للشركاء فى اخراج نصيبة) (م ٨٥٢ /٢مدنى) .

بنـــد ٦٨٢ هل يجوز للشريك التصرف فى نصيبة (لأجنبى) (م١/٨٥٣مدنى) ؟

ج / لايجوز للشريك التصرف فى نصيبة لاجنبى الا بعد موافقة (جميع الشركاء) والا وقع تصرفة (باطلا) بل لو رفضه أحدهم كان (باطلا) بعكس الشيوع العادى ، وبدون انتظار لنتيجة القسمة ، لأن انشاء ملكية الاسرة يتضمن شرط ضمنى (بمنع التصرف فى حصة أى شريك) ولكن (يجوز) لكل شريك التصرف فى حصته (لشريك آخر) ولو بدون موافقة جميع الشركاء .

بنـــــد ٦٨٣ : ولكن هل يترتب على عدم جواز التصرف فى ملكية الاسرة بدون موافقة جميع الشركاء - عدم جواز الحجز عليها ؟

ج/ شرط المنع من التصرف - يستتبع (عدم جواز الحجز) ولكن نص م ٢/٨٥٣مدنى - أجاز تملك الأجنبى حصة الشريك (جبرا عنه) كأن يكون (دائن له) ولكن لا يكون شريك فى ملكية الاسرة الا (برضائه) و (رضاء سائر الشركاء) .

بنـــــد ٦٨٥ رسوم تسجيل عقد القسمة :

هى رسم نسبى ١ ٪ من قيمة العقار موضوع القسمة طبقاً ق ١٩٦٤/٧٠ الخاص برسوم الشهر والمخفضة ٥٠٪ (بواقع الـ $\frac{١}{٢}$ ٪) طبقا م ٣٤ مكرر ق ٩١/٦ الخاص برسوم الشهر .

وتعفى من ضريبة تصرفات البائع ٢,٥ ٪ طبقا م ٢٢ ق ١٨٧ /٩٣ الخاص بالضريبة الوحدة مستثناه من حكم مادة ٩٠ منه ولا تحصل هذه الضريبة ٢,٥ ٪ الا فى حالتين :

(١) اذا كان (بمعدل قيمة) فيتم التحصيل على هذا المعدل فقط .

(٢) إذا اقترنت بتصرف بعض الشركاء فى نصيبية .

وطبقا لنص م ٨٤٣ مدنى يعتبر المتقاسم مالك للحصة التى آلت اليه منذ تملكة على الشيوع (بأثر رجعى) وهى بذلك تعد تصرف كاشف وليس ناقل فلا يستحق عليها رسم نسبى نقل ملكية فاذا حدث وتصرف بعض الشركاء لبعض قبل اجراء القسمة فانه طبقا م ٣٤ مكرر ق ١٩٦٤/٧٠ معدل ق ٩١/٦ اذا تعددت التصرفات لا يستحق رسم نسبى سوى على البيع السابق على القسمة مباشرة فقط ، أما ما سبق ذلك التصرف بالبيع من تصرفات فيعتبر معفى طبقاً م ٣٤ مكرر سالف الاشارة .

عكس ما ذهب اليه مجلس الدولة [illegible] الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة ملف ٣٧/٢/٥١٦ والمرسلة لوزارة العدل بتاريخ [illegible] .

ونؤيد ماذهب اليه الجهاز المركزى للمحاسبات وأن القسمة تصرف كاشف يقرر ملكية سابقة فلا يستحق عليها سوى رسم نسبى ١ ٪ من قيمة التعامل واذا سبقها أكثر من تصرف فلا يحاسب سوى على التصرف اللاحق عليها مباشرة أما التصرفات (السابقة على التصرف الأخير السابق على القسمة (فمعفاه) من الرسم النسبى طبقا م ٣٤ مكرر فقرة ٢ ق١٩٦٤/٧٠ الخاص برسوم الشهر معدل بقانون ١٩٩١/٦ .

على أنه يلاحظ أن تفسير كلا الجهيتين يحوطه بعض الغموض والتخبط فالجهاز المركزى (قال أن القسمة لا تعد تصرفا هذا صحيح ويحصل عنها رسم اقرار بملكية سابقة ١ ٪ باعتبار أنها تصرف غير ناقل للملكية غير أنه سكت عند هذا

الحد ، ومجلس الدولة (قال بأنها تصرف يعفى ما سبقه من تصرفات لم تشهر من الرسوم النسبية طبقا م ٣٤ مكرر ق ٧٠/١٩٦٤ معدل بقانون ٦/١٩٩١ رأينا : واقع الأمر أن القسمة ليس تصرف فاذا وجد أكثر من حلقة عرفية سابقة عليها فانه طبقا م ٣٤ مكرر سالفة الاشارة يحصل رسم نسبى على آخر تصرف وهو التصرفات السابق على القسمة مباشرة ، أما ماسبقة من تصرفات فيعفى من الرسم النسبى ، مع ملاحظة أنه اذا كان يسبق عقد القسمة (تصرف واحد فقط) هنا لا يتوافر حالة (تعدد الحلقات العرفية) فيحصل الرسم النسبى على التصرف على القسمة مباشرة وهو (البيع) .

عقد قسمة رسمى

إنه فى يوم الموافق الموافق

بمكتب / بفرع توثيق الساعه

أمامنا نحن الموثق بمكتب / بفرع المذكور

وبحضور كل من :

١ ـ المقيم بطاقة شخصية رقم

١ ـ المقيم بطاقة شخصية رقم

وهما الشاهدان الحائزان لجميع الصفات المطلوبة قانونا بإعتبارهما شاهدى عقد

وحضر كل من :

أولا : بن بن ومهنته مصرى مسلم ومقيم

ثانيا : بن بن ومهنته مصرى مسلم ومقيم

ثالثا : بن بن ومهنته مصرى مسلم ومقيم

أقر المتعاقدون بأهليتهم للتصرف وطلبوا منا تحرير العقد الآتى نصه

١ ـ يمتلك المتعاقدون فيما بينهم وبالمشاع العقارات الموضحة أدناه بالجدول أ ويقرون بأن الملكية آلت إليهم بطريق بموجب وأنها واردة فى تكاليف مكلفة رقم سنة

جدول (أ) (بيان العقارات قبل القسمة)

السطح س ط ف أو س متر م	اسم الحوض ورقمة أو اسم المشاع	رقم القطعة أو رقم الملك	الحدود
	الجملة (كتابة وهى حصة الطرف الأول كائنة بناحية أو شارع مركز أو قسم محافظة أو مديرية		

٢ ـ إتفق المتعاقدون على قسمة العقارات المذكورة إنهاء لحالة المشاع التى بينهم وإختص كل منهم بالحصة الموضحة حدودها ومعالمها والآتى بيانها بالجدول ب

جدول ب (بيان العقارات بعد القسمة)

المسطح س ط ف أو س متر م	اسم الحوض ورقمة أو اسم المشاع	رقم القطعة أو رقم المالك	الحــدود
	الجملة (كتابة وهى حصة الطرف الأول كائنة بناحية أو شارع مركز أو قسم محافظة أو مديرية		
	الجملة (كتابة وهى حصة الطرف الثانى كائنة بناحية أو شارع مركز أو قسم محافظة أو مديرية		
	الجملة (كتابة وهى حصة الطرف الثالث كائنة بناحية أو شارع مركز أو قسم محافظة أو مديرية		

٣ ـ يقر المتعاقدون بأن العقارات المذكورة خالية من كافة الحقوق العينية أيا كان نوعها

٤ ـ يقر ويعترف كل من المتعاقدين بموجب هذ العقد أنه عاين الحصة التى إختص بها المعاينة التامة النافية للجهالة شرعا وأنه قبلها بحالتها الراهنة وأنه يحترم الحقوق والإلتزامات الناتجة عن هذه القسمة النهائية التى تمت بقبوله وإختياره وليس له حق الرجوع فيها بأى حال من الأحوال .

٥ - بمجرد التوقيع على هذا العقد يصبح كل من المتعاقدين المالك الوحيد للحصة التى أختص بها وله حق التصرف فيها كما يشاء وعليه دفع العوائد والضرائب الخاصة بها من اليوم .

٦ - بما أن الحصة التى أختص بها كل من المتعاقدين متعادلة فى القيمة مع باقى الحصص فلا يستحق أحدهم أى معدل قبل الآخرين (وإذا كانت القسمة بمعدل توضح فى هذا البند قيمة كل حصة وإستحقاق كل طرف قبل الآخر وإذا تبقى لأحد المتقاسمين مبلغ قبل الأخر يضاف بند جديد يحتفظ فيه هذا الطرف لنفسه بحق إمتياز المتقاسم عن هذا المبلغ ويحق له إجراء القيد اللازم لحفظ هذا الحق على العقار الذى أختص به الطرف المدين) .

٧ - جميع مصروفات هذا العقد على عاتق المتقاسمين بالتساوى بينهم .

وبما ذكر تحرر هذا العقد وصودق عليه منا بعد تلاوته على الحاضرين بمعرفتنا أمام الشاهدين وقع وقع عليه الجميع معنا .

بنــــد ٦٨٠ صيغة عقد قسمة عقارات أو شقق مبان :

فيما بين كل من

أولاً : ....

ثانياً : . . . .

ثالثاً : . . . .

أقر الاطراف بأهليتهم للتعاقد والتصرف واتفقوا على ما يأتى :

أولاً : يمتلك كل من المتقاسمون العقارات (أو العقار) الآتى بيانه بعد على الشيوع وقد رغب كل من الأطراف المتخاصمين فى أنهاء حالة الشيوع واتفقوا على اختصاص كل منهم بعقار (أو بشقة) فيما يلى بيان كل عقار :

العقار الأول : يذكر رقم العقار والشارع والناحية والقسم والمحافظة .

العقار الثانى : والحدود والاطوال . والوصف وبيان ملكية العقار .

العقار الثالث : (شرحـــة)

(كما يذكر حصة كل متعاقد فى كل من العقارات المذكورة)

ثانياً : أختصاص كل متقاسم بعقار من العقارات المشار اليها :

١ ـ المتقـاسم الأول .... ويختص بالعقـار رقم (أو الشـقـة رقم) وحصه فى الأرض والمنافع المشركة قدرها ط (ويلاحظ أن العبارة الأخيرة خاصة بالشقق فقط) .

٢ ـ المتقاسم الثانى : (شـــرحـة)

٣ـ المتقاسم الثالث : (شـرحـة)

ثالثاً : هذه القسمة (نهائية) تمت برضاء المتعاقدين ولا يحق لاحدهم الرجوع فيها وبدون معدل قيمة .

رابعاً : الحقوق العينية الاصلية والتبعية يقر الاطراف المتقاسمين بخلو العقارات المذكوره من كافة الحقوق العينية الاصلية والتبعية كالرهن والحكر والاختصاص والامتياز .

خامساً : يقر كل من الاطراف المتقاسمين بمعاينة العقار أو الشقة اختصاصة المعاينة التامة النافية للجهالة وإنه قد قبلها بحالتها الراهنة التى هى عليها الآن وأنه أصبح مالكا لها من حقه التصرف فيها بكافة انواع التصرفات القانونية .

سادساً : رسوم ومصروفات واتعاب هذا العقد حسب حصة كل متقاسم ونصيبة فى العقارات أختصاصه أو الشقة لختصاصه .

بنـــــد ٦٨٦ أحكام النقض فى الشيوع والقسمة :

(١) مقتضى عدم حصول (قسمة نهائية أو فعلية) فى الأعيان التى كانت موقوفه ومن بينها العقار موضوع التصرف هو إستمرار حالة الشيوع بين الشركاء وإعتبار البائعين إلى الطاعن مازلوا مالكين لأنصبتهم على الشيوع فى هذا العقار (طعن٢٩٣/٣٦ ق جلسة ١٩٧١/١/٢٦) .

(٢) حكم القسمة (ملزم للشركاء) المتقاسمين الذين كانوا طرفا فى دعوى القسمة بما حدده من نصيب لكل منهم (طعن ٥٢/١٩٤٨ ق جلسة ٨٧/٣/٣١) .

(٣) عدم نفاذ عقد القسمة فى حق الشريك المشتاع لعدم توقيعه عليه يقبل التمسك به من الشريك الذى لم يوقع عليه أو من خلفة (طعن ٥٣/٧٧١ق جلسة ١٩٨٧/٦/٢٥) .

(٤) وضع أحد الملاك على الشيوع يده على (جزء مفرز) من العقار (يوازى حصته) أثره – ليس لأحد الشركاء إنتزاع هذا القدر منه وللشريك واضع اليد طلب قسمة المال الشائع أو مقابل الإنتفاع (طعن ٥٣/١٣٥٦ ق جلسة ٨٧/٤/٢٣)[١] .

ملحوظة : أنظر المسجل $\frac{١٩٣٣}{١٩٩٤}$ أسكندرية

(١) وقد أيدت محكمة إستئناف المحكمة القاهرة للإيجارات بجلسة ١٩٩٦/٦/١٩ الحكم بتسليم شقة أحد الملاك على الشيوع بعد وفاته إلى باقى الملاك ورفضت إقامة أحد ورثته فيها بمقوله أن المالك على الشيوع بنسبة ضئيلة (تقل عن الثلث) يعد (مستأجر) فلا تعطى ورثته حق وضع اليد على شقة النزاع .

(٥) قسمة المال الشائع رضاء أو قضاء أثرها : أعتبار كل متقاسم (مالكا) لحصته (المفرزه) دون غيرها منذ بدء الشيوع (ومطهره) من أى حق عينى يرتبها غيره من الشركاء (م ٨٤٣ مدنى)(طعن ٥٤٧/٥٢ ق جلسة ١٢/١١/١٩٨٥) .

(٦) القسمة (غير المسجلة) أثرها أعتبار الشريك المتقاسم فيما بينه وبين المتقاسمين الآخرين مالكا ملكية مفرزه للجزء الذى وقع فى نصيبه ، عدم الأحتجاج بهذه الملكية المفرزه على (الغير) إلا إذا (سجلت القسمة) ومؤدى ذلك سريان القسمة غير المسجلة فى شأنه (طعن ٧٢٤/٥٢ ق جلسة ١٩/٣/١٩٨٦) والغير فى حكم م ١٠ق ١١٤ ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى ماهيته المشترى لنصيب أحد الشركاء أو بعضهم (شائعا أو لاحقا) على إجراء القسمة (طعن ١٠٣/٥١ق جلسة ١٢/٢/١٩٨٦) .

(٧) التسليم الفعلى للحصة (الشائعة) لصاحبها مؤداه عدم إعتبارة قسمة للمال الشائع (طعن ٤٨٢/٥٣ ق جلسة ١٢/٦/١٩٨٦) .

(٨) عقد القسمة من العقود التبادلية ومن التصرفات المالية الدائرة بين النفع والضرر مؤداه : وجوب قيام وكالة خاصة أو وكالة عامة ينص فيها صراحة على تفويض الوكيل فى إبرامة(طعن ٢٧٤/٥٣ ق جلسة ٢١/٤/١٩٨٨) .

(٩) المشترى لحصته (شائعة) من المتقاسم (لا يحتج) عليه بالقسمة إذا سجل عقده قبل تسجيلها (طعن ٦٠٤/٥١ ق جلسة ٣٠/٣/١٩٨٨) (طعن ٢٧٤/٥٣ ق جلسة ٢١/٤/١٩٨٨) .

(١٠) عقد القسمة لا يبطلة عدم توقيع (جميع الشركاء) عليه ، إعتباره (ملزما) لكل من وقعه منهم ، عدم جواز تحلل الشريك المتقاسم من إلتزاماته بحجة تخلف شريك آخر عن التوقيع على عقد القسمة، ولمن لم يوقعه إقراره متى شاء

ومؤداه إنصراف أثره اليه (م ٨٣٥ مدنى) (طعن ٥٣/٢٧٤ ق جلسة ١٩٨٨/٤/٢١) وعقد القسمة النهائية الذى يوقعه بعض الشركاء لا يعتبر باطلا لعدم توقيعه من جميع الشركاء بل يعتبر ملزما لكل من وقعه ولا يجوز لأحد منهم التحلل من إلتزامه بحجة تخلف أحد الشركاء عن التوقيع بل يظل العقد قائم وللشريك الذى لم يوقعه أن يقره متى شاء (طعن ٢٢/٧٨ ق جلسة ١٩٩٥/٥/١٩) .

(١١) إشتراط المشرع فى تسجيل العقود المقررة (كالقسمة وحق الإرتفاق) بالنسبة للغير ، ألا يكون قد لا بسها (تدليس) طبقا م ٢ ق ١٨ لسنة ١٩٢٣ (طعن ١٤/١١٢ ق جلسة ١٩٤٦/٣/٧) .

(١٢) العقود الناقلة للملكية ضروره تسجيلها لنشوء الحق . والعقود المقرره تسجل لتكون (حجة) على الغير مما يترتب عليه إعتبارا (الأقرار فى عقد القسمة بملكية سابقة)(حجة) على المقر بالتسجيل (طعن ١٥/١٣٠ ق جلسة ١٩٤٦/١٢/٢٦).

(١٣) عقد القسمة لا يمكن إعتباره (سبب صحيح) للتملك بالتقادم (الخمسى)لكونه (مقرر للحق) وليس منشئ له (طعن مدنى جلسة ١٩٥٤/٤/٢٩) .

(١٤) لا يجوز الحكم بصحة التعاقد عن قدر مفرز إلا بعد حصول القسمة النافذة ووقوع تلك الحصة فى نصيب البائع له (الطعون ٦٧٦، ٧٢٥ ، ٥١/٧٤٣ ق جلسة ١٩٨٠/٢/١٩) (طعن ٤٦/٥٩١ ق جلسة ١٩٨١/٢/٢٢) .

(١٥) بناء الشريك على الشيوع على جزء من العقار الشائع لا يعد بانيا فى ملك الغير والمناط أن يكون القدر الذى بنى عليه معادلا لنصيبة فيه فإن جاوزة إعتبر بانيا فى ملك الغير (طعن مدنى جلس ١٩٨٠/٣/٢٤) .

(١٦) عدم تسجيل عقد القسمة لا يمنع غير المتقاسمين من التمسك بحصول القسمة وخروج أحد الشركاء بمقتضاها من حالة الشيوع وإستقلاله بجزء من العقار وفقدانه تبعاً لذلك حق الشفعة ذلك أن التسجيل هنا إنما شرع لفائدة الغير صونا

لحـقـوقـهم فـعـدم حـصـوله لا يصح أن يعـود بضـرر عليـهم وينفع من لم يقم به (طعن٩٨/٢٢ق جلسة ١٧/٣/١٩٥٥) .

(١٧) عقد القسمة من العقود التبادلية التى تتقابل فيها الحقوق ومن التصرفات المالية الدائرة بين النفع والضرر من ثم فإذا كان أحد أطرافها قاصر فإن عقد القسمة يكون قابل للإبطال لمصلحته ويزول التمسك بالإبطال بإجازته التصرف بعد بلوغه سن الرشد (طعن مدنى جلسة ٣/٥/١٩٦٢ رقم ٤٤٩/٢٩ ق) .

(١٨) الدعوى بطرد الغاصب ، اعتبارها من اعمال الحفظ أثره : للشريك على الشيوع رفعها عن كل المال الشائع دون حاجة لموافقة باقى الشركاء (طعن٦١٣/ ٥٠ ق جلسة ٢٧/١٢/١٩٨٣) .

(١٩) المقرر عملا طبقا م ٣/٨٢٨ مدنى أنه اذا تولى أحد الشركاء اداره المال الشائع دون اعتراض من الباقين عد (وكيلا عنهم) ولما كان التأجير من أعمال الادارة وكان هدف الطاعن تحرير عقد إيجار له وأنه لا ينازع فى أن المطعون ضده هو القائم بأعمال الادارة فان الدعوى تكون قد وجهت الى من له صفة (طعن مدنى جلسة ٣١/٣/١٩٨٢) .

(٢٠) حق تأجير المال الشائع لا يثبت الا للاغلبية المطلقة للشركاء محسوبة على اساس الأنصبة والأيجار الصادر من أحد الشركاء دون أن تكون له الأغلبية لا يسرى فى حق الباقين أصحاب الأغلبية الا اذا ارتضوه صراحة أو ضمنا تأسيساً على أن الأيجار يقع فى جزء معه على ملك الغير، فيحق لأحدهم طلب طرد المستأجر باعتباره معترضا لهم فيها يملكون طعن ٢٧١/٤٧ ق جلسة ٢٦/١١/١٩٨١) .

(٢١) استقر قضاء محكمة النقض على أن (البطلان) المترتب على عدم تمثيل بعض الشركاء فى اجراءات دعوى الفرز والتجنيب هو (بطلان نسبى) لا يجوز التمسك به الا للشريك الذى لم يكن طرف فيها (طعن مدنى جلسة ٣١/٥/١٩٥٦) .

(٢٢) اذا كانت المحكمة قد (ندبت خبير) لفرز وتجنيب نصيب المدعين طالبى

القسمة ، بينما لم يطلب أحد من المدعى عليهم فرز وتجنيب نصيب له ، فلا تثريب على الخبير اذا قام بفرز وتجنيب نصيب المدعين وأبقى المدعى عليهم على الشيوع (طعن مدنى جلسة ١٩٥٦/٥/٣١) .

(٢٣) اقامة أحد الشركاء المشتاعين بناء على الأرض الشائعة بعلم أو دون اعتراض من الباقين مؤداه : اعتباره (وكيلا عنهم) وعد سكوتهم (اقرار بعمله) ويكون البناء وما يغله ملكاً شائعا بينهم جميعاً منذ انشائه حق ولو لم يفوا بما عليهم من نفقات ، فذلك حق شخصى للبانى يسترده مع الفائده من وقت الاتفاق وفقا لما يخضع له من أحكام الوكاله (طعن ٣٢٥٠/٥٨ق جلسة ١٩٩٣/٤/٢٢) .

(٢٤) تصرف الشريك على الشيوع جائز وصحيح ولكن يلزم اعلان باقى الشركاء لحساب بدء ميعاد الحق فى استرداد الحصة الشائعة أو أخذها بالشفعة ، فاذا سجل المشترى عقده انتقلت اليه ملكية هذه الحصة ، وأصبح شريكاً فى العقار (طعن مدنى جلسة ١٩٥٥/١٠/٢٠) .

(٢٥) ضروره تسجيل القسمة العقارية التى تحولت إلى (قسمة مهايأه) حتى يمكن الاحتجاج بها على الغير لأن نص م١٠ ق١١٤/١٩٤٦ (نص عام) ينسحب الى (القسمة القانونية) .

(٢٦) للشريك على الشيوع حق المطالبة بريع حصته من الشركاء الآخرين الذين يضعون اليد على مايزيد عن حصتهم كل بقدر نصيبة فى هذه الزيادة (طعن ١٧٣٧/٥١ق جلسة ١٩٨٢/١١/٢١) .

(٢٧) ثبوت حق ادارة المال الشائع للشركاء (مجتمعين أو لأغلبيتهم المطلقة) دون سواهم (المادتان ٨٢٨،٨٢ مدنى) (طعن٩٠/٤٨ ق جلسة ١٩٨٢/١٢/٢٢) .

(٢٨) قسمة منفعة شقة مهاياة مكانية مع بقاء حاله الشيوع فى الارض للشريك طلب اخذها بالشفعة بوصفه شريك على الشيوع ولو استمرت القسمة ١٥ سنة (طعن ٥٤٢٤/٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/١٠/١٩) .

عقـد الوكـالـة

* تعريفـه

* لغـه [1]

بمعنـى (التفـويض والمراعـاة والحفـظ)

وفى الشـريعة الإسـلاميـة

« حسبنا الله ونعـم الوكيل »

« سورة آل عمران أية ١٧٣ »

---

(١) انظر أحكام المعاملات الشرعية د/ على الخفيف هامش ص ٢٧٥



عقد الوكالة [1]

(المواد ٦٩٩ـ ٧١٧ مدنى . المواد ٤٧ ـ ٦٦ ، ٥٠٢ ، ٥٠٣ تعليمات شهر ٩٣

المواد ٦ ، ١٥ تعليمات توثيق ٩٣)

بنـــد ٦٨٧ تعريفها :

هى عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم (بعمل قانونى) لحساب الموكل فإذا كان العمل (مادى) عد العقد (عقد عمل) .

بنـــد ٦٨٧ مكرر هل الوكالة (لازمة) للوكيل ؟

ج / الوكالة عقد غير لازم لا يتم إلا بقبول الوكيل حتى ولو صدر التوكيل من الموكل ما دام لم يقبلة الوكيل ولم يصدر منه أى عمل يفيد هذا القبول ، ويعد قبول من الوكيل .

(١) تنفيذ الوكالة .

(٢) إستلامة التوكيل من الموكل وعدم رده فى الحال (طعن١٨٧/ ٢١ ق جلسة ١٩٥٤/٦/٢٤) .

بنـــد ٦٨٨ هل يلزم حضور الوكيل وتوقيعه :

ج / لا يلزم حضوره أو توقيعه لأن عقد الوكالة من العقود غير اللازمة وتتم بإرادة الموكل المنفردهفى غيبة الوكيل (م ٦٠ تعليمات شهر ٩٣) .

بنـــد ٦٨٩ هل يجوز إستمرار الوكالة فى حالة الوفاة ؟

ج/ نعم يجوز الإتفاق على إستمرار الوكالة رغم وفاة أحد طرفى الوكالة ما دام تعلق بها حق للغير وتنتقل إلتزامات كل منهما إلى ورثته فلا يجوز للموكل سحبها وإسقاطها بغير رضاء وقبول هذا الغير أو بورثته من بعده (طعن ٣٢٧/ ٢٠ق جلسة ١٩٥٣/١/٢٢).

---

(١) السنهورى ـ الوسيط الجزء السابع /١

بنـــــد ٦٩٠ س / هل النص فى التوكيل على عدم إلغاؤه إلابموافقة الوكيل وحضوره يسقط الموكل فى الإلغاء ؟

ج / فتوى إدارة الفتوى بمجلس الدولة رقم ١٢٦/١/٩٧٩ بتاريخ ١٩٩٣/٢/٢٠ (م٢/٧١٥مدنى م فنى ٩٣/٧ م ٦٦ تعليمات شهر ٩٣) .

إذا كانت الوكالة صادرة لصالح الوكيل فى عمله محدد أو تعلق بها حق له كأن يكون دائن للموكل مثلا أو مفوض من الموكل البائع فى التوقيع نيابة عنه على عقد شرائه هنا (لايجوز) إلغاء التوكيل إلا بحضور الطرفان (الموكل والوكيل) وتوقيعهما وإلا عد الإلغاء (كأن لم يكن) فإذا إلغى التوكيل فى مكتب توثيق غير الذى تم به يضمن المحرر أن التوكيل ليس صادر لصالح الوكيل وغير منصوص فيه على الإلغاء إلا (بموافقة الوكيل) وإنه ظهر خلاف ذلك يعتبر الإلغاء (كأن لم يكن) .

بنـــــد ٦٩١ أوجه الخلاف بين التوكيل والتفويض

(١) الوكالة (عقد) يلزم فيه (قبول الوكيل) بينما يكفى فى التفويض إيجاب الأصيل .

(٢) للموكل حق الرجوع فى التوكيل بالغاؤه مادام لم ينفذ أو لم ينص فيه صراحة على عدم الغاؤه الا بموافقة الوكيل ، كما يملك العدول عن ايجابة قبل قبول الوكيل عكس المفوض ، فلا يستطيع الرجوع أو العدول .

(٣) (الوكيل) يعمل بإرادة الموكل ولحسابه وليس له حرية الأختيار ، عكس (المفوض اليه) فيعمل (بارادته ومشيئته هو) ، فله (مطلق الاختيار دون الرجوع للأصيل) .

(٤) الوكيل (غير مقيد بمجلس العقد) بعكس المفوض اليه ، مالم يكن مطلقا شاملا للأوقات كلها .

(٥) الموكل يملك عزل الوكيل بعكس المفوض (كالزوج الذى يفوض زوجته فى الطلاق يجعل العصمة بيدها لكن ذلك لا يسلبه حقه الاصيل فى الطلاق ولا يلغيه) .

(٦) فقد أهلية الموكل يبطل تصرفه ويبطل بالتبعيه له سلطة الوكيل فى التصرف، بعكس المفوض اذا فقد أهليته بالجنون .

بنـــد ٦٩٢ أوجة الخلاف بين الوكالة والفضالة :

(١) يجب فى الموكل اهلية أداء كامله عند اجراء التصرف القانونى وكذا الوكيل [١]
أما الفضولى فيكفى لاجراءه أن يكون (مميزا) .

(٢) يجب لاعتبار الفضالة(وكالة) شرطان :

(أ) اقرار صاحب العمل أو اجازته .

(ب) أن يكون العمل الذى أداه الفضولى (تصرف قانونى) وليس عمل مادى.

(٣) مصدر التزام الوكيل(عقد الوكالة)(التوكيل) ثم قبولة له ، أما الفضولى فيقوم باجراء ا،عمل دون التزام أو تكليف .

(٤) تنقضى الوكالة بموت الموكل بعكس الفضالة فلا تنقضى بموت رب العمل فتبقى تركته مشغوله بما للفضولى من حقوق .

(٥) الفضالة تكون فى العمل المادى أو القانونى بعكس الوكالة فلا تكون الا فى الأعمال القانونية فقط .

(٦) تبعه الألتزام : التزام الفضولى أوسع من التزامات (الوكيل) والتزام رب العمل اخف من التزام الموكل ، فالفضولى يجب أن يستمر فى العمل الذى بدأه حتى يباشرة رب العمل بنفسه أما الوكيل فله أن يتنحى .

(٧) المسئولية : رب العمل غير مسئول عن عمل الفضولى بعكس الموكل ، والفضولى يسأل عن (الخطأ اليسير) بعكس الوكيل فيسأل عن (الخطأ الجسيم) .

(٨) الأجر : الوكالة تكون (بأجر أو بدون) والفضالة (بغير أجر) الا اذا دخل العمل الذى قام به الفضولى فى حرفته .

---

(١) وأن كان يكفى فى الوكيل اهلية الوجوب لانصراف اثر العمل للموكل إلا أنه قابل للابطال فاذا أراد الوكيل اجراء توكيل بوصفه(موكل بصفته)أمتنع على موثق الشهر العقارى توثيقه .

بنـــد ٦٩٣ تجاوز الوكيل حدود وكالته :

م ٦٩٩ مدنى ، م ٥٠ ق ١٩٤٦/١١٤ :

الوكالة (عقد) بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانونى لحساب الموكل ، ونضـيف م ٧٠٠ مـدنـى و م ٥٠ق١٩٤٦/١١٤ (ويجب أن يتـوافـر فى الوكـالة الشكل القانونى للعمل محل الوكالة مالم يوجد نص يقضى بخلاف ذلك ».

م ٧٠٣ مدنى ، م ٤٧ تعليمات شهر ٩٣ ، ٥٤ تعليمات شهر ٩٣ :

الوكيل ملزم بتنفيذ الوكالة دون أن يجاوز حدودها المرسومة ، فاذا خرج عن ذلك فلا يسرى التصرف فى حق الوكيل الا اذا اجازة ، كما يمتنع على الوكيل استعمال مال موكلة لصالح نفس الوكيل .

التعـاقـد مـع النفس

(م١٠٨، ٤٧٩، ٤٨١ مدنى ، م٥١ تعليمات شهر ٩٣ ، فنى١٥/١٩٧٩)

م ١٠٨ مدنى م ٥١ تعليمات شهر ٩٣ : لا يجوز لشخص أن يتعاقد مع نفسة باسم من ينوب عنه ، سواء كان هذا التعاقد لحسابه هو أم لحساب شخص آخر دون ترخيص من الاصيل ، على أنه يجوز للاصيل فى هذه الحالة أن يجيز التعاقد ، كل هذا مع مراعاة ما يخالفة مما يقضى به القانون أو قواعد التجارة .

فنى ١٥/١٩٧٩ (لايجوز للنائب أن يشترى ملك موكلة ، كما لايجوز له بيع ماله الى موكلة الا بترخيص خاص من الاصيل (المواد ٤٧٩، ٤٨١ مدنى) .

بنـــد ٦٨٤ وللتعاقد مع النفس (صورتان) :

١ ـ وكيل عن الطرفان .

٢ ـ اصيل عن نفسة ووكيل عن الطرف الثانى .

وهاتان الحالتان (غير جائزتان) فى القانون المدنى المصرى باستثناء ٣ أحوال هى :

١ ـ الوكيل بالعمولة فى الأحوال التى نص عليها القانون التجارى المصرى، وسمسار الأوراق المالية .

٢ ـ اذا رخص الأصيل للوكيل وحدد له تحديدا نافيا للجهالة وذكر بالتوكيل سواء لنفسة أو للغير .

٣ ـ الاب بصفته وليا شرعيا على ابنه القاصر يتعاقد مع نفسة للضروره ، (م٢/٩٩,٨٣ تعليمات شهر ٩٣ ، م١٤ق ١٩٥٢/١١٩ الخاص بالولاية على المال) فاذا باع الاب عقاره الى أولاده القصر يتم التعاقد من الاب عن نفسه الى القصر الذين يمثلهم فى القبول هذا الاب (م٢/٤٨٧مدنى) بشرط ادخال شخص آخر فى العقد كطرف ثالث متبرع بالثمن والا عد (هبة مستتره) فتكون (باطلة) طبقا م ١/٤٨٨ مدنى (طعن ٤٢/٦٦٩ ق جلسة ١٩٧٩/٣/١٤) ويلزم ليكون التصرف صحيح عمل (عقد هبة رسمى) اذا لم يكن يريد ادخال طرف ثالث متبرع بالثمن ، أما اذا أدخل طرف ثالث متبرع بالثمن فلا تشترط الرسمية فى العقد (م ٨٣ تعليمات شهر٩٣) .

والخلاصة أنه : لايجوز للشخص أن يتعاقد مع نفسه باسم من ينوب عنه (لتعارض المصالح) الا اذا كان ذلك بتصريح سابق من الموكل (النص الصريح فى التوكيل على حق الوكيل فى البيع سواء لنفسة أو للغير) أو اجازة لاحقة. ويراجع (طعن نقض مدنى ٤٨/٤٧٦ ق جلسة ١٩٨١/٤/٢) .

بنـــــد ٦٢٥ التعاقد مع النفس فى نطاق عقد الزواج :

يجوز التعاقد مع النفس (سواء كان وكيلا أو وليا عن الجانبين (كأن بزوج الاب ابنته لابن اخية الذى فى ولايته ، أو وليا من جانب وأصيل من جانب آخر (كأن يتزوج شخص بنت عمه التى فى ولايته) أو وكيلا وأصيل أو وليا عن الجانب الآخر) وذلك كله بشرط أن يكون للعاقد حق تمثيل الطرفين أو احدهم (بتوكيل رسمى) لان عقد الزواج يوثق الشكل الرسمى فاذا كان العروسين ناقصى الاهلية كان للولى عليها حق التوكيل ويشترط على الوكيل تزوج الفتاه من شخص (١) كفءلها (٢) مهر المثل .

وبالنسبة للفضولى : فهناك خلاف:

١ ـ الرأى الأول : ويرى أن الفضولى ليس له حق ابرام عقد الزواج لأنه ليس له حق تمثيل الطرفان أو احداهما بتوكيل رسمى على اساس أن عقد البيع له حقوق وواجبات متضاده (كالتسليم) والتسلم (والمطالبة والرد) فهى ترجع للعاقد نفسه.

٢ ـ الرأى الثانى : (ابو يوسف فى المذهب الحنفى) ويرى أن عقد الفضولى صحيح ولكنه موقوف على اجازته قياسا على (الخلع) الذى قد يثبت من الزوج فى

غيبه زوجته وينفذ بلجازتها له فيكون قد قام بعباره واحدة مع أنه لم يكن (نائبا عن أحد)[1] .

بنــــد ٦٩٦ خصائص عقد الوكالة :

١ ـ تصرف قانونى: بالنسبة للموكل يلزم فيه « أهليه أداء كاملة » وبالنسبة للوكيل يكفى (التمييز) لإنصراف أثر التصرف للموكل هذ فى عقد البيع ، أما فى عقد الزواج فهو (سفير ومعبر) .

٢ ـ من عقود التراضى ـ فليزم لتمامة « قبول الوكيل» .

٣ ـ عقد غير لازم بالإرادة المنفردة يجوز الرجوع فيه ، فللموكل حق عزل الوكيل كما أن للوكيل حق التنحى أو التنازل عن الوكالة .

٤ ـ الأصل أنها من عقود التبرع ولكن يمكن إعتبارها من عقود المعارضة إذا إشترط الأجر صراحة أو ضمنا .

٥ ـ ملزم للجانبين (فللموكل رد المصروفات والتعويض عن الضرر ومن الممكن أن تكون ملزمة للوكيل فقط .

٦ ـ مصدرها « العقد الإتفاق» وليس عمل مادى .

٧ ـ لشخص الطرفين (إعتبار) فتنتهى بموت أحد الطرفين أو كلاهما .

٨ ـ الوكالة لا تتجزأ .

٩ ـ الفضالة (بالإقرار) (وكالة) (فالإجازة اللاحقة فى حكم التوكيل السابق) .

١٠ ـ من عقود الأمانة ، فلو وكل شخص آخر فى بيع سيارته وباعها لحسابه هو وليس لحساب الموكل عد خائنا للأمانة فى حكم(م ٣٤١ عقوبات).

بنــــد ٦٩٧ : الشكلية فى التوكيلات (م٥٦ تعليمات شهر ٩٣) .

إذا كان القانون يشترط (الرسمية) لإبرام التصرف القانونى (كالرهن التأمينى وشطبة . والهبة) فيجب أن يكون التوكيل المعطى لإبرام مثل هذا التصرف (رسمياً) كذلك ، أما بالنسبة (للدائن المرتهن والموهوب له) فيجوز أن يكون التوكيل الصادر

---

(١) الشريعة الاسلامية فى الأحوال الشخصية د /عبد الرحمن تاج ص ٢٨

منهما (عرفيا مصدق عليه) وفى غير عقدى الهبة والرهن التأمينى ـ يجوز أن يكون التوكيل الصادر من الموكل رسميا أو عرفياً مصدق عليه .

بنــــــد ٦٩٧ مكرر التوكيل الصادر فى الفاظ عامة دون تخصيص لنوع العمل القانونى :

هذا النوع من التوكيلات لا يخول الوكيل سوى أعمال (الأدارة) طبقا (م ٧٠١ مدنى) ويعد منها الإيجار لمدة ٣ سنوات وإستيفاء الحقوق ووفاء الديون ، ولكن ليس من سلطة الوكيل فى أعمال الإدارة عمل إقرار بشطب الرهن أو حق الإمتياز لضمان الدين وذلك لأن الأقرار (تصرف قانونى) فى هذا الحق العينى التبعى يحتاج الى توكيل خاص (فنى ١٥ /٤٩ بند ٦ فقره ز) .

بنــــــد ٦٩٨ الوكالة فى أعمال الشهر العقارى : م ٥٥ تعليمات شهر ٩٣ / م١/٥٠٢ تعليمات شهر ٩٣

تنحصر فى ثلاثة :

١ ـ محام مقيد بنقابة المحامين

٢ ـ وكيل أعمل مرخص

٣ ـ قريب حتى الدرجة الثالثة ، فتجوز للأب والأبن والأخ ، والعم والخال وابن الأخ ولكنها لا تجوز لابن العم وابن الخال لأنهما درجه رابعة .

بنــــــد ٦٩٩ تسلسل التوكيلات :

يراعى (تسلسلها) بدءا من الموكل الذى يريد عمل توكيل لأخر حتى يصل للأصيل (مالك العقار أو السيارة أو أى حق آخر) وعند عمل توكيل من وكيل الأصيل لشخص آخر نزولا لوكيل يذكر فلان بصفته وكيلا عن فلان بموجب التوكيل رقم كذا وسنة وجهة صدوره والحرف الإبجدى إذا كان بالمأمورية أكثر من دفتر توثيق أو تصديق على التوقيع ولا ضروره لاشتراط النص الصريح على (توكيل الغير) [1] فى التوكيل السابق ليخول للوكيل فيه سلطة إجراء توكيل آخر يكون فى نفس

---

(١) وقد أصدرت المصلحة الكتاب الدورى ١٤٢ / ١٩٩٥/١١/٨ بجواز إجراء التوكيل ولو ينص فيه صراحة على (توكيل الغير) مالم يوجد نص صريح بمنع توكيل الغير أعمالا لنص (م٧٠٨مدنى) والمواد ٧٨ مرافعات وم ٥٦ ق ١٩٨٣/١٧ الخاص بالمحاماه

السلطات المخولة له فى إجراء التصرف القانونى على ألا يجاوز مضمون المحرر المواد توثيقة أو شهره حدود الوكالة (م٥٤ تعليمات شهر ٩٣) .

منشور فنى ١٩٨٠/٦

يكتفى عند شهر المحررات (بارفاق التوكيل الأخير) دون المطالبة بسلسلة المستندات السابقة إستنادا إلى تحقق الموثق من السلطات الممنوحة للنائب عند إبرام التوكيل المقدم كمستند (للصفة والسلطة) .

وبالنسبة للأحكام يكتفى ببحث المحكمة وذكر التوكيل فى حيثيات الحكم دون المطالبة بها إستنادا إلى أن حجية الحكم شاملة للمنطوق والأسباب فالاسباب تكمل المنطوق .

بنـــــد ٧٠٠ التوكيل الرسمي في صرف مبلغ مودع بالبنك (فنى٢٣/ ١٩٧٠)

يجب فيه عمل (أقرار مصدق عليه) بأن توقيع الموكل على أصل التوكيل الرسمى مطابق لتوقيعه المعتمد لدى البنوك وعلى الشيكات ويؤشرعلى أصل التوكيل الرسمى المحفوظ بأرشيف مأمورية أو مكتب التوثيق بأنه تم عمل محضر تصديق بإقرار البنك برقم كذا .

بنـــد ٧٠١ أهلية الوجوب الناقصة فى بعض حالات الوكالة (فنى١/ ١٩٨٣)

يجوز للمتهم الذى تجاوز سن ١٨ سنة (سن الرشد الجنائى) توكيل غيره فى الحضور نيابة عنه فى الحالات التى اجازتها (م ٢٣٧ إجراءات جنائية) معدله بقرار رئيس الجمهورية رقم ١٧٠/ ١٩٨١ وهى الجنح والمخالفات الغير معاقب عليها بعقوبات غير واجبة النفاذ فور صدور الحكم .

بنـــد ٧٠٢ الوكالة فى أعمال التصرفات يجب أن تكون خاصة :

(المواد ٧٠١ ، ٢/٧٠٢ مدنى ، م ٤٩ تعليمات شهر٩٣)

لابد من وكالة (خاصة) فى أعمال التصرف (بيع ، هبة ،صلح ،رهن ، انشاء شركات ، وقف ، وصية ، طلاق ، زواج) (بالنص الصريح عليها) حتى ولو (لم يتم تحديد محل العمل) عدا (حالة) (التوكيل بالتبرع) فليزم تحديد محل العقار المتبرع به اعمالا لنص مادة ٢/٧٠٢مدنى ويجب فيها التخصيص والنص الصريح لنوع العمل القانونى والا عدت قاصره على (اعمال الادارة) طبقا لنص م١/٧٠١ مدنى (كتحصيل الايجار واعمال الحفظ والصيانه- واستيفاء الحقوق ووفاء الديون) .

بنـــد ٧٠٣ التفويض الصادر من الشركات المساهمة :
(م ٥٨ تعليمات شهر ٩٣)

يراعى بالنسبة للتصرفات الصادرة من الشركاء المساهمة والى تكون (الرسمية) ركنا فيها (كالرهن الرسمى) يكتفى باثبات صفة ممثل الشركة بصورة من محضرمجلس الادارة بتفويضهم وموقع عيلها من رئيس مجلس الادارة بمطابقتها للأصل على أن ينص فيه على التوقيع على العقد الرسمى نيابة عن الشركة ويصدق على توقيع رئيس مجلس الادارة عليها ، وهذا القرار المصدق عليه من رئيس مجلس ادارة الشركة المساهمة يخول العضو المنتدب التوقيع على العقد الرسمى نيابة عن الشركة .

بنـــد ٧٠٤ التفويض الصادر من مصلحة حكومية لأحد موظفيها (أوهيئة عامه) :
(م٥٩ تعليمات شهر ٩٣)

يراعى قبوله بعد اعتمادة من المدير العام أو رئيس القسم أو القطاع وخاتم شعار الدولة الخاص بها ويعد بمثابة « توكيل رسمى » .

بنـــد ٧٠٥ التوكيلات المتعلقة بالمسائل الهندسية (فنى ١٩٧٣/١٤)

يراعى عند اجراء التوكيلات المتعلقة بالمسائل الهندسية أن يكون الحضور أمام خبراء المحاكم للمناقشة فى المسائل الهندسية للمهندسين المقيدين بنقابة المهندسين وأقارب ذوى الشأن حتى الدرجة الرابعة (وينوب المهندسين بعضهم عن بعض) فى الحضور أمام الخبراء المذكورين .

بنـــد ٧٠٦ التوكيلات الخاصة بالمحاسبين والحضور أمام مصلحة الضرائب:
فنى (١٩٨٧/١٢)

مع عدم الاخلال بأحكام قانون ١٩٨٣/١٧ الخاص بالمحاماه والمعدل بالقانون رقم ١٩٨٤/٢٢٧ لا يجوز أن يحضر أمام مصلحة الضرائب أو لجان الطعون وما فى حكمها أو خبراء وزارة العدل أو الجدول إلا الاشخاص المقيدة أسمائهم بالسجل العام للمحاسبين وأقارب ذوى الشأن حتى الدرجة الرابعة وأزواجهم ، (وينوب هؤلاء المحاسبين بعضهم عن بعض) فى الحضور امام الجهات المذكوره .

بنـــــــد ٧٠٧ توكيل المرشحين لأحد الناخبين لتمثيله أمام اللجنه الانتخابيه يصدق عليه بلا رسم (فنى ١٩٨٧/٥)

بشرط أن يكون الناخب مقيد بذات الدائرة الانتخابية ، وله حق النص فيه على أن يطلب الى رئيس اللجنة اثبات ما يعن له من ملاحظات بمحضر الجلسة وذلك طبقا م ٢٤/٤ق ١٩٨٧/٢ الخاص بالانتخابات .

بنـــد ٧٠٨ التوكيل المتضمن قبض الثمن لايعد بيعا (منشور مالى ١٩٩٥/٣)

ذهب مجلس الدولة فى بداية الأمر فى فتواه رقم ملف $\frac{٥٥/٦/١٢٦}{١٩٨٦/٨/١٢}$ والتى اذيعت بالمنشوران الماليان ١٩٨٦/١٢ ، ١٩٩٠/٣ الى وجوب تحصيل الرسم النسبى على بيع المنقول فى عقد الوكالة اذا تضمن ثلاث أمور هى شراء الوكيل ما وكل فى بيعه (سواء لنفسه) وقبض الموكل للثمن وعدم احقية الموكل فى الغاء الوكالة ، ثم أنتهى أخيراً فى فتواه رقم ملف $\frac{\text{ملف}٥٤/١/٨٨}{١٩٩٥/١/١٨}$ والمذاع بالمنشور المالى ١٩٩٥/٣ . الى عدم إستحقاق رسم نسبى على التوكيل المتضمن قبض الثمن والمتضمن شراء الوكيل ما وكل فى بيعه لنفسة وعدم أحقية الموكل فى الغاؤه وأنه لا يعد قرينة قانونية على البيع لعدم وجود نص قانونى على ذلك وأنه لا يجوز لمصلحة الشهر العقارى أن تنصب من نفسها قاضياً وتبحث عن قصد ونيه المتعاقدين التى اراد أسترها وأنه ليس لها فقط سوى الإعتداد بالعلاقه الظاهرة كأصل عام ، ذلك أن التوكيل المتضمن قبض الثمن وأن كان يستر بيعاً فلا قيمة لذلك ما لم يتم إفراغ ذلك العقد فى محرر مصدق عليه أمام موثق الشهر العقارى ثم يسجل وليس لذلك التوكيل من قيمة سوى أنه يوفر على المشترى رفع دعوى صحة تعاقد أمام المحكمة لأنه بموجبه ينوب عن البائع فى التوقيع متعاقدا مع نفسة (بائعا بصفته ومشترياً بشخصة فى نفس الوقت) ولا يجوز إلغائه لصالح الوكيل ما دام قد نص على ذلك فى التوكيل ، ولا عبرة لما ذهب اليه البعض من أنه ساتر لبيع وأن البيع صورى وغير مشروع لما تقدم .

بنـــــد ٧٠٩ الرســوم التكـميليــة على التــوكـيل يلتـــزم بهــا الموكل دون الوكيـــل(ش . م٨٧/٣)

لأنها تتم بإراده الموكل المنفردة .

بنــــد ٧١٠ حق الحضور عن الخصوم أمام المحكمة قاصر على المحامين

(م٥٣ تعليمات شهر ٩٣)

ويجوز للمتقاضين إنابه أزواجهم وأقاربهم حتى الدرجة الثالثة فى المرافعة وهذا جوازى للمحكمة مع ضروره توضيح نوع علاقة الموكل بالوكيل (التوكيلات القضائية) (طبقاً م ٧٢ مرافعات)

بنــــد ٧١١ : تعدد الوكلاء فى التوكيل مع عدم تحديد إختصاص كل منهم أو إنفرادهم فى العمل :

(م٥٠ تعليمات شهر ٩٣)

هنا يجب أن يعملوا مجتمعين ويستثنى من ذلك حالة العمل الذى لا يحتاج الى تبادل الرأى (كقبض الدين أو وفائه) (م ٢/٧٠٧ مدنى) [1] .

بنــــد ٧١٢ إيداع التوكيلات الرسمية الصادرة من الخارج بمحضر رسمى (مف١٦/٤٨/فقرة ٣)

يشترط ثلاث شروط :

(١) التصديق عليها من القنصلية التابعة للدولة الصادرة منها ثم إعتماد التوقيع من تصديقات وزارة الخارجية المصرية ويجب فى المحضر أن يتضمن إسم المودع ومهنته وصفته وإقامته ووصف شامل للتوكيل وبياناته ورقمة وجهة صدوره ويوقع عليه من الموثق وطالب الإيداع .

(٢) أن يكون رسمياً كذلك .

(٣) ان يحصل عنه نفس رسوم محضر إثبات الغيبة ويتم إيداع أصل التوكيل مكتب التوثيق المختص النسخة الأصلية من التلف أو الضياع ولتيسير إستخراج صورة رسمية منه .

---

(١) فاذا نص على عملهم منفردين جاز لأى منهم الانفراد بتنفيذ الوكالة (طبقا للمنشور الفنى ٤٩/١٥ بند ٦ فقره هـ) فإذا لم يرخص لهم بالعمل منفردين وقام أحد بالعمل كان جائز ما دام فى مصلحة الموكل وبهذا قضت محكمة أستئناف مصر فى حكمها الصادر بجلسة ١٩٤٦/١/١ (أنظر المرجع فى احكام الشهر العقارى ص ٦٣٤) .

بنـــــد ٧١٣ حكم خلو التوكيل الرسمي المتضمن البيع والشراء من النص الصريح على التنازل عن الحق في الايجار ؟

يجوز بمقتضاه التنازل عن حق الايجار باعتباره (بيع لمنقول) فالنص الصريح فيه على بيع وشراء المنقولات يتسع نطاقة ليشمل التنازل عن حق الايجار (طعن ٥٩٨/٤٤ ق جلسة ١٩٧٨/٦/٢١) .

بنـــــد ٧١٣ مكرر : ما حكم المحامي الذى يتعامل مع العملاء وهو يوكل زميل له في مكتبة في اجراء ها نيابة عنه، هل يستلزم ذلك عمل توكيلات متعدده لكل واحد منهم ،بصفته وكيل عن فلان يوكل زميله ؟

الجواب/ لا ويمكن تسهيلاً للاجراءات اضافة عبارة في توكيل المحامي لزميله بالمكتب « في جميع أعمال موكلي مكتبي » .

بنـــــد ٧١٤ حكم خلو التركيل الرسمي المتضمن البيع والتبرع والبدل من النص الصريح على عبارة (الشراء) ؟

الجواب يجوز للوكيل بموجبة التوقيع على عقد الشراء نيابه عن المشترى من عدة وجوه بالنسبة لتضمنه للبيع فالبيع من التصرفات للدائره بين النفع والضرر ، والبائع يأخذ مقابلا لما أعطى وهو الثمن - ويتضمن اخراج من ذمته وأصوله وقد يكون المقابل أقل من قيمة ما خرج من الذمة أما الشراء فيتضمن اضافه لأصوله .

وبالنسبة للتبرع : فهو من التصرفات الضاره محض فالمتصرف أو المتبرع لايأخذ مقابلا لما أعطى - أما المشترى فيأخذ مقابلا لما أعطى .

وبالنسبة للبدل : فهو وأن كان يتضمن مبادلة ما ليس بثمن نقدى فهو في حقيقة امره بيع وشراء لكلا الطرفان (م ٤٨٥ مدنى) .

مما تقدم يتبين جواز التوكيل نيابه عن المشترى على عقد الشراء ولو خلا التوكيل الرسمي من النص الصريح عليه مادام قد تضمن ما هو أخطر من الشراء واشدها ضررا منه .

بنـــد ٧١٥ : التوكيلات الصادرة من الخارج والموثقة من جهات أجنبيه (م٥٧تعليمات شهر ٩٣)

يراعى بالنسبة للتوكيلات المحرره فى الخارج القواعد الآتية :

(١) اذا كان التوكيل قد تم امام قنصل مصر بدولة ما فلا يؤخذ بالتوكيل الا بعد اعتماد توقيع ذلك القنصل من تصديقات الخارجية المصرية بعد سداد الرسم .

(٢) اذا كان التوكيل قد تم امام موثقون اجانب بالخارج فيكتفى باعتمادة من قنصل جمهورية مصر ، مع التصديق على توقيع ذلك القنصل من تصديقات الخارجية المصرية .

(٣) اذا لم يوجد بالدولة الاجنبية الصادر عنها التوكيل قنصل لمصر ، فيكتفى بأعتماد التوكيل من (مديرية الامن) فى المحافظة الموجود ـ بها مقر قنصل الدولة الأجنبية التى حرر التوكيل فيها وذلك بعد اعتمادة من ذلك القنصل .

بنـــد ٧١٦ الوكالة الضمنية (م ٩٨ مدنى) :-

يعد قبولا ضمنيا : (١) قيام الوكيل بتنفيذ الوكالة

(٢) سكوت الوكيل اذا تعلقت الوكاله بأعمال تدخل فى مهنته (كالمحامى مثلا) مالم يرد الوكاله فى الحال اعمالا نص (م٩٨مدنى) .

وفى حالة تفويض الموكل للوكيل فى التصديق على الحساب نهائيا فيحتج (نائب الوكيل) بهذا التصديق على الموكل ، ويجوز لكل من الموكل (ونائب الوكيل) الرجوع على بعضهما (بالدعوى المباشرة) .

بنـــد ٧١٧ الوكالة الظاهرة

هى(نيابة قانونية) (دون وكالة) وتتطلب توافر٣ شروط هى :

١ ـ علم الوكيل باسم الموكل (دون نيابه) .

٢ ـ اعتقاد الغير (بحسن نية) أن الوكيل (نائب) .

٣ ـ قيام (مظهر خارجى للوكالة) منسوب (للموكل) .

أثر الوكالة الظاهرة :-

اعتبار الوكيل (نائب للموكل) وانصراف اثر التصرف المعقود (للموكل) ومثال للوكالة الظاهرة حضور المحامى وكيلا عن زميلة بدون (توكيل خاص) بموجب التوكيل الصادر من الموكل للمحامى المنوب عنه بشرط (عدم وجود نص مانع من توكيل الغير طبقا م٥٦قانون ١٩٨٣/١٧ الخاص بالمحاماة وم٧٨مرافعات ومادة ٧٠٨ مدنى) .

بنـــــد ٧١٨ الوكالة بأجـــر :

١ - الوكالة (تبرعية) ما لم يتفق على غير ذلك (صراحة أو ضمنا) ويستخلص ضمنا من حالة الوكيل طبقا (م ١/٧٠٩مدنى) فإن اشتغال المطعون عليه (بالمحاماه) وقت قيامة بالأعمال التى وكل فيها لحساب الطاعن يكفى فى ذاته لاعتبار وكالته عن الطاعن (مأجورة) وذلك على اساس أن هذه هى (مهنته) التى يحترفها ويتكسبها (طعن ٣٥/٣١٩ جلسة ١٩٦٩/٤/١٥) .

٢ - يجوز للوكيل أن ينيب غيره فى القيام بأعمال وكالته مع التزامه بأجره) متى كان (مرخصا له) فى ذلك من (الموكل) (طعن ٢٦/٤٤٣ق جلسة ١٩٦١/٥/١١) .

بنـــــد ٧١٩ : التوكيلات المراد العمل بها خارج مصر :

(فنى ٨٨/١٦ ، م٦١ تعليمات شهر ٩٣)

يضمن التوكيل نصا فى مكان ظاهر منه عبارة (يعمل به بدوله كذا) ويجب أن يحصل عنها رسم (أمين عام) ويعتمد توقيع الموثق من الامين المساعد المسئول عن التوثيق ، ويصدق بعد ذلك عليه من (تصديقات وزارة الخارجية المصرية) .

بنـــــد ٧٢٠ تفويض وكلاء البنوك والشركات فى تقديم الطلبات واستلام المحررات

(م١/٥٠٣ تعلميات شهر ٩٣) :-

يكفى (تفويض عام) يبيح ذلك .

بنـــــد ٧٢١ حق كتبة المحامين فى تقديم الطلبات واستلام المشروعات :

(م٢/٥٠٣ تعليمات شهر ٩٣)

يجوز بشرطين : (١) تصريح المحكمة .

(٢) توكيل رسمى يبيح تقديم واستلام الأوراق .

بنـــد ٧٢٢ التوكيلات الغير مقبولة (م٦٤ تعليمات شهر ٩٣)

١ ـ الصادرة من شخص خاضع للحراسة العامة.

٢ ـ الصادرة من شخص ممنوع من التصرفات .

بنـــد ٧٢٣ : أستخراج (شهادة رسمية من محضر تصديق خاص بتوكيل خاص :

(المنشوران الفنيان ٨٩/٦ ، ١٩٨٨/١٧)

جائز باعتبارها صوره لما يدون بهذا الدفتر بواسطة موظف عام مختص وعليه تعد ورقة رسمية تستمد حجيتها بقدر ماهو ثابت بالدفتر حيث انها تتمتع بقوه فى الاثبات هى قوه الورقة الرسمية (طعن ٣٤/٤٥٦ق جلسة ١٩٦٩/١/١٦) وهو ما يتفق مع نص ١/١٣ ، م٩٩ ق ١٩٨٦/٢٥ الخاص بالأثبات ، وبالتالى يمكن الاستناد الى هذه الشهادة فى جواز التوقيع بموجبها واتمام اجراءات الشهر أو التوثيق (فى حدود ما ورد بها) بدلا من المحررات الاصلية الخاصة بسندات الوكاله .

بنـــد ٧٢٣ مكرر ضوابط الحد من إنتشار ظاهرة إصطناع توكيلات مزوره منسوبة لأصحابها بغيه شهر محرر وعقود متعلقة بالأراضى والعقارات فنى(٩٦/٢٥) :

أولاً : يتعين على مكاتب الشهر حال تقديم المحررات لشهرها سواء كانت هذه المحررات محرر موثقه معده للشهر أو مصدق على توقيع البائعين فيها بموجب توكيلات منسوب صدورها من البائعين ـ ضروره التحقق من سلامة هذه المحررات الموثقة والتوكيلات المشار اليها ومطابقة بياناتها للأصل أو ما دون بدفتر التصديقات حسب الأحوال وذلك بالرجوع الى مكتب أو فرع التوثيق المختص الذى تم فيه إجراء المحرر الموثق أو التوكيل وإخطاره للإفادة عن مدى صحة هذا المحرر الموثق أو التوكيل وصحة بياناته ويمكن إرفاق صوره فوتوغرافيه من هذا المحرر الموثق أو التوكيل أو بياناته مع هذا الإخطار وعلى مكتب أو فرع التوثيق المختص موافاة الطالب للبيان بمعلوماته فى أجل غايته اليوم التالى لإخطاره . كما أنه يمكن للمكتب الطالب الإستعانه فى ذلك بإخطار (الإدارة العامة للمحفوظات بالأورمان بالجيزه) بشأن المحررات الموثقة والتوكيلات الرسمية العامة اذا إقتضى الأمر ذلك وكان المحرر الموثق أو التوكيل الرسمى العام سابق توثيقة بفترة تسمح بتواجد صورته بدار المحفوظات

وذلك جميعه دون تحميل أصحاب الشأن أى أعباء ماليه بشأن ذلك وعلى الجهات المذكورة الإفادة بمعلوماتها للمكتب الطالب لها عن هذه المحررات الموثقة أو التوكيلات فى أجل غايته اليوم التالى لتاريخ إخطارها بذلك .

ثانياً : فى حالة تقديم هذه المحررات واجبة الشهر للمكتب المختص لشهرها خلال وقت يكون غير كاف للإستعلام عن صحة التوكيلات أو المحررات الموثقة المشار اليها فيتم السير فى إجراءات الشهر بعد أخذ إقرار على مقدم المحرر بصحة هذه التوكيلات أو المحررات الموثقة ومطابقتها للأصل وتحمله المسئولية فى حالة ظهور خلاف ذلك على أن يستوفى إجراءات الإستعلام المشار اليها على الفور وتوالى متابعتها ولا يسرى ذلك الإستيفاء على (التوكيلات والمحررات الموثقة بالخارج) .

ثالثا : وفى جميع الأحوال إذا أسفر الإستعلام من مكتب أو فرع التوثيق المنسوب إليه التوكيلات والمحررات الموثقة عدم صحة بياناتها ، فيجب (إخطار رئاسة المصلحة) بذلك ويوقف إجراءات شهر المحرر (إذا لم يكن قد تم شهره) لإتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنه وكذا الأمر فى حلة شهر المحرر بتوكيلات غير مطابقة .

أستخـراج الشهادات والصـــور

بنـــــد ٧٢٤ : بالنسبة لاستخـــراج شهادة من توكيل مصدق عليها من واقع

دفتر التصديق على التوقيعات أطراف المحرر :

يجب أن يكون من ذى صفة أو مصلحة طبقا م ٢٩ من اللائحة التنفيذية لقانون التوثيق رقم ١٩٤٧/٦٨ (والمذاعه بالمنشورين ١٩٦٣/٥، ١٩٧٣/٨)وهم :

(١) اطراف المحرر .

(٢) خلفهم الخاص (المشترى) .

(٣) خفهم العام (الورثة) .

بنـــــد ٧٢٥ : عدم جواز استخراج شهادة من واقع دفتر توثيق المحررات العرفية والرسمية :

حتى ولو كان الطالب ذى صفة أو مصلحة (م ٤١ تعليمات توثيق٩٣)

بنـــــد ٧٢٦ : جواز إعطاء صوره من التوكيلات الرسمية المرفقه مع المحررات المشهره:

يجوز بعد تحصيل الرسم المقرر (منشور فنى ١٩٥٥/٥/٢)

بنـــــد ٧٢٧ : جواز تسليم صور من المحررات الموثقة لاطراف المحرر وخلفهم الخاص والعام :

يجوز بعد سداد الرسم المقرر (م ٤١ تعليمات توثيق ٩٣)

بنـــــد ٧٢٨ : جواز تسليم صور من المحرر الموثق (للغير) بشرط :

اذن (قاضى الامور الوقتية) بالمحكمة الواقع بدائرتها مكتب التوثيق (م٨ق ١٩٤٧/٦٨ الخاص بالتوثيق) (م٤١ تعليمات توثيق ١٩٩٣) (منشور فنى ١٩٧٠/٤)

بنـــــد ٧٢٨ : مكرر استخراج الصور التنفيذية من المحرر الموثق :

(م٩ ق ١٩٤٧/٦٨ الخـاص بالتـوثيق مـعـدل بالقـانون ١٩٧٦/١٠٣) (م٤٢تعليمات توثيق ٩٣) :

(١) تعطى (صور أولى) للصادر لصالحة التزام فى العقد بشرط : أن يكون التزام واجب التنفيذ مثاله (عقد الرهن التأمينى ويعطى للدائن المرتهن ، عقد

القسمة لكل متقاسم عقد البيع مع حفظ الامتياز ويعطى لكل من البائع والمشترى ، عقد الرهن الحيازى وتعطى للدائن المرتهن الحائز ، ولا تعطى فى حالة عقد الهبة الرسمى من أب لأبنه وذلك (لقيام حقه فى الرجوع فيها) .

٢ ـ تعطى (صورة ثانية) من المحرر الموثق (بحكم المحكمة الجزئية) الواقع بدائرتها مكتب التوثيق بناء على صحيفة (تعلن) من أحد الخصوم الى خصمه الآخر(م ٩ق ١٩٤٧/٦٨) .

بنـــد ٧٢٩ إلغاء التوكيل :

م٥٠٢ /تعليمات شهر ٩٣ : يجب أن يكون التوكيل موثق أو مصدق عليه ولا يلغى الا بناء على (إقرار رسمى موثق أو مصدق عليه ، (فنى١٥/ ٧٠، م٢/٥٠٢ تعليمات شهر٩٣) او بإنذار على يد محضر ، ويجب إخطاره بخطاب مسجل بعلم الوصول بأنه قد تم إلغاؤه بمحضر تصديق رقم كذا وارسال صورة ضوئية مرفقه مع هذا الخطاب . (فـــى ٩٣/٧)

التوكيل المنصوص فيه على عدم جواز إلغاؤه الا بموافقة الوكيل لا يجوز إلغاؤه الا بحضور ذلك الوكيل وتوقيعه والا عد الإلغاء (كأن لم يكن) (وذلك طبقا م٧١٧/أ مدنى) .

بنـــد ٧٣٠ انتهاء الوكالة :

(١) بإتمام العمل الموكل فيه او بأنتهاء الأجل المعين للوكالة .

(٢) مـوت الموكل [1] أو الوكيل وهذا لايقطع سير الخصومة حيث تعطى المحكمة أجل خلال ١٥ يوم لتعيين وكيل جديد (محام آخر) والاجاز لرئيس المحكمة شطب الدعوى (طعن ٤٤/٢٧ ق جلسة ٦١/٤/٢٠) .

(٣) بإرادة الموكل المنفرد فى أى وقت (م٧١٥ مـدنى) او بتنحى الوكيل عن الوكالة بشرط إعلان الموكل (م٧١٦ مدنى) ذلك أن الوكالة عقد غير لازم ويتم بإرادة الموكل المنفرده ولمصلحته ولا يحق له إلغاؤه فى حالتين :

---

(١) مادة ١/٧١٧ مدنى : لاتنتهى الوكالة بموت الموكل حتى يعلم بها الوكيل ، أو يتم العمل المنوط به تنفيذه أو كانت هناك مصلحة الموكل أو الغير (كخفض الثمن أو سداده) دينا للغير ، أو كان تنفيذها يبدأ بالوفاه كتنفيذ وصية يكون للوكيل هو المنفذ لها .

الأولى : اذا كانت الوكالة بأجر بشرطان :

أ ـ أن يكون العزل لعذر مقبول .

ب ـ وفى وقت مناسب .

فإذا تخلف الشرطان أو أحدهما عد العزل (تعسف فى أستعمال الحق) موجب (للتعويض الثانية اذا كانت الوكالة لصالح الوكيل او اجنبى ونص فى التوكيل على عدم إلغاؤه (فنى ٩٣/٧) الا بموافقة الأخير فلا يجوز إلغاؤه الا بحضور الموكل والوكيل وتوقيعها وإلا عد الإلغاء (كأن لم يكن) .

مثال : أن يكون الوكيل دائن للموكل ورخص له فى استيفاء حقه ممايقع فى يد الوكيل من مال للموكل ، او اذا باع له عقار ووكله فى التوقيع نيابته عنه كبائع على أن يكون البيع صادر لذات الوكيل محدداً له العقار المبيع تحديداً نافياً للجهالة بذكر رقمة والشارع الواقع به والناحية والقسم والمحافظة ومما لا شك فيه أن عمل مثل هذا التوكيل بالنص الصريح فيه على عدم الغاؤة إلا بموافقة الوكيل يغنى عن رفع دعوى صحة تعاقد عقد بيع ابتدائى لأن الوكيل (المشترى) سيوقع بموجبه بائعا بصفته ومشترياً فى أى وقت يشاء دون اللجوء لاحضار البائع للتوقيع أمام الموثق وقد يمتنع البائع أو يتعذر حضوره لسبب ما .

٤ ـ صدور حكم فى موضوع الدعوى أمام درجة التقاضى الموكل فيها.

٥ ـ افلاس الموكل أو الوكيل أو الحجر على أيهما .

وقد أذاعت مصلحة الشهر العقارى بعض ملاحظاتها على أخطاء المأمورية سواء كانت (شهر أو توثيق) بخصوص التوكيلات بكتابها الدورى رقم ١٤٢ بتاريخ ١٩٩٥/١١/٨ .

(أ) فأجازت التوكيل من موكل بصفته ولو لم ينص صراحة بالتوكيل على (توكيل الغير) مالم يوجد نص صريح بالتوكيل يمنع الوكيل من حق توكيل الغير (أعمالا لنص م ٧٠٨ مدنى ، م٧٨ ق ١٩٦٨/١٣ الخاص بالمرافعات وم٥٦ق ١٩٨٣/١٧ الخاص بالمحاماه .

(ب) أوجبت عدم لزوم إرفاق (إعلام الوراثة) بالتوكيل الرسمى فى حالة اجراء الوارث توكيل للغير بخصوص (نصيبة فى التركة) إستندت فى ذلك الى أن

الوارث فى (حالة قانونية) وليست (صفة) تلك التى تتحقق فيمن يمثل الغير أو من ينوب عنه فالوارث أصيل بصفته الشخصية أى عن نفسه ، وليس بصفته عن الغير ولم توضح مصلحة الشهر العقارى الحكم فى حالة ما اذا كان الوارث وكيل عن باقى الورثة أو ممثل لمجموع التركة ونرى أنه يلزم فى تلك الحالة إرفاق (إعلام الوراثه) .

فنى ٨٨/١: يجوز قبول (الوكالة الخاصة) المصدق على التوقيعات فيها لإثبات (الصفة) عند تقديم طلب الشهر للمأمورية المختصة مالم تكن (الرسمية) شرطا شكليا للإنعقاد فى العمل القانونى موضوع المحرر المراد شهره طبقا (م ٧٠٠ مدنى) (كما فى حالة الرهن التأمينى والهبة) .

بنــــد ٧٣١ صيغــة توكيل خاص

أقــر أنـــا .... ديانــة .... جنسية ....

مـهنة .... مـحل الأقامـة ....

بأنني وكلت عن السيد / . ديانه جنسية

مهنة . . . محل الأقامة .

وذلك فى القضايا التى ترفع منى أو على أمام جميع المحاكم على أختلاف أنواعها ودرجاتها وتسلم الأحكام وتنفيذها وفى تقديم الأوراق لقلم المحضرين وتسلمها وفى الصلح وفى الاقـرار والانكار والابراء و الطعن بالتـزوير وطلب تحليف اليـمين الحاسمة وردها وقبولها والطعن فى تقرير الخبراء والمحكمين وردهم واستبدالهم وفى طلب تعيين الخبـراء وفى الحضور أمام المحاكم الجزئية بكافة أنواعـها من قضايا تصرفات وخلافه والمحاكم الحسبية للأحوال الشخصية وفى التقرير بعمل معارضات والالتماسات والإشكالات والأستئناف فى القضايا المدنية والجزئية وفى التقرير بالنقض فى الأحكام وتقديم المذكرات وفى اتخاذ جميع مـا تقتضية إجراءات التقاضى مما جيمعه وفى الحضور أمام الجهات الإدارية أيا كانت ومصالح الحكومة ومكاتب الشهر العقارى ومأمورياتها وتقديم الطلبات والتوقيع عليها وعلى الألتماسات والمذكرات وتسلم الأوراق والمستندات والعقود العرفية والرسمية وفى الحضور أمام مصلحة الضرائب ومأمورياتها ولجان الطعن والتصالح وتقديم المذكرات وتسلم صور التقريرات والتقديرات والمناقشة فيها وقبول ما يرى قبوله ورفض ما يرى رفضة وفى تقديم الرسوم والأمانات للمحاكم وتسويتها وقبض باقيها وفى تسلم وتسليم الأوراق والأوامر والمستندات والعقود العرفية والرسمية من والى قلم كتاب المحاكم والجهات الإدارية والتوقيع نيابة عنى بالتسلم فى كل مـا ذكر وفى التقرير بفقد القسائم والتوقيع على مـحاضر المخالفات والحضور أمام محكمة القضاء الإدارى ومـجلس الدولة واذنته بتوكيل غيره نيابه عنه فى كل أو بعض ما ذكر بخصوص القضية (المزمع رفعها أو المرفوعه أمام محكمة .... برقم .... لسنـــة ....

المــوكل

محضر تصديق

وزارة العدل

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

مكتب / مأمورية ....

محضر تصديق رقم .... سنة

أنه في يوم .... الموافق سنه

تم التوقيع على هذا التوكيل من السيد/ بصفته

موكلا الثابت الشخصية بموجب

أمامنا نحن .... الموثق بـ ....

وهذا تصديق منا بذلك

الموثق

بنـــد ٧٣٢ : صيغة توكيل رسمى عام فى القضايا

أنه فى يوم   الموافق

فـرع / مكتب توثيق   فى تمام الساعة

أمامنا نحن .... موثق العقود بالمكتب / بالفرع المذكور

وبحضور كل من :

(١) السيد / .... بطاقه ....

صادرة من سجل مدنى .... فى / / الرقم المطبوع   المقيم ....

ديانته .... ويعمل ....

(٢) السيد /   بطاقه

صادرة من سجل مدنى .... فى / / الرقم المطبوع .... المقيم ....

ديانته .... ويعمل ....

الشاهدان الحائزان للصفات والشروط المطلوبة قانوناً .

حضـــــــــر

أولاً : السيد/ .... ديانه   جنسية .... مهنة ....

الثابت الشخصية بموجب

المقيم

ثانياً : السيد/ .... ديانه .... جنسية   مهنة ....

الثابت الشخصية بموجب

المقيم

ثالثا : السيد/ .... ديانه   جنسية   مهنة

الثابت الشخصية بموجب

المقيم

رابعاً : السيد/ .... ديانه   جنسية   مهنة

الثابت الشخصية بموجب

المقيم

خامساً : السيد/   ديانه   جنسية   مهنة

الثابت الشخصية بموجب

المقيم

وقـــــــرر أن وكل عن

السيد/   ديانه   جنسية   مهنة

المقيم

السيد/   ديانه   جنسية   مهنة

المقيم

السيد/   ديانه   جنسية   مهنة

المقيم

وذلك فى جميع القضايا التى ترفع منى أو على أمام جميع المحاكم وفى تقديم الأوراق لقلم المحضرين وتسلمها وفى الصلح والاقرار والأنكار والابراء والطعن بالتزوير وطلب تحليف اليمين الحاسمة وردها وقبولها والطعن فى تقارير الخبراء والمحكمين وردهم واستبدالهم وفى طلب تعيين الخبراء وفى الحضور امام جميع المحاكم بكافة أنواعها من قضايا وتصرفات وخلافة والمحاكم الحسبية للاحوال الشخصية وفى التقرير بعمل المعارضات والالتماسات والاشكالات والاستئناف فى جميع القضايا المدنية والجنائية والأحوال الشخصية وفى التقرير بالنقض فى الأحكام وتقديم المذكرات وفى اتخاذ جميع ما تقتضية اجراءات التقاضى مما جميعه وفى استلام صور الاحكام وتنفيذها وفى الحضور أمام الجهات الادارية أيا كانت ومصالح الحكومة ومصلحة الشهر العقارى ومكاتبها ومأموريتها وتقديم الطلبات والتوقيع عليها وعلى الإلتماسات والمذكرات وتسلم الأوراق والمستندات والعقود العرفية والرسمية وفى الحضور أمام مصلحة الضرائب ومأموريتها ولجان الطعن والتصالح وتقديم المذكرات وتسلم صور التقريرات والامانات للمحاكم وتسويتها وقبض باقيها وفى تسلم وتسليم الأوراق والأوامر والمستندات والعقود العرفية والرسمية من والى اقلام كتاب المحاكم والجهات الادارية والتوقيع نيابةِ عن بالتسليم فى كل ما ذكر وفى التقرير بفقد القسائم والتوقيع على محاضر المخالفات والحضور أمام محكمة القضاء الادارى (مجلس الدولة وأذنته بتوكيل غيره فى كل وبعض ما ذكر .

وللوكيل أن يوكل من يشاء فى كل أو بعض ما ذكر

وبماذكر تحر هذا التوكيل وتم التوقيع عليه من الموكل و(الشاهدين)بعد تلاوته عليه

توكيـــل رسمـــي عـــام

أنه في يوم   الموافق

فــرع / مكتب توثيق   في تمام الساعة

أمامنا نحن .... موثق العقود بالمكتب / بالفرع المذكور

وبحضور كل من :

(١) السيد / .... بطاقه

صادرة من سجل مدنى ...... فى / / الرقم المطبوع ... المقيم .....

ديانته .... ويعمل ....

(٢) السيد /   بطاقه

صادرة من سجل مدنى ...... فى / / الرقم المطبوع ...... المقيم ......

ديانته .... ويعمل ....

الشاهدان الحائزان للصفات والشروط المطلوبة قانوناً .

حضـــــــــر

أولاً : السيد/ .... ديانه ... جنسية ...... مهنة ......

الثابت الشخصية بموجب

المقيم

ثانياً : السيد/......... ديانه ...... جنسية ...... مهنة ......

الثابت الشخصية بموجب

المقيم

ثالثا : السيد/......... ديانه   جنسية   مهنة

الثابت الشخصية بموجب

المقيم

رابعاً : السيد/ .... ديانه   جنسية   مهنة

الثابت الشخصية بموجب

المقيم

خامساً : السيد/ ديانه جنسية مهنة

الثابت الشخصية بموجب

المقيم

وقـــــــرر أن وكل عن

السيد/ ديانه جنسية مهنة

المقيم

وذلك فى :

أولاً : القضايا واجراءات التقاضى وما يتعلق بها :

جميع القضايا التى ترفع من أو على أمام جميع المحاكم وفى تقديم الأوراق لقلم المحضرين وتسلمها وفى الصلح والاقرار والانكار والأبراء والطعن بالتزوير وطلب تحليف اليمين الحاسمة وردها وقبولها والطعن فى تقارير الخبراء والمحكمين وردهم واستبدالهم وفى طلب تعيين الخبراء وفى الحضور أمام جميع المحاكم بكافة أنواعها من قضايا وتصرفات وخلافة والمحاكم الحسبية للاحوال الشخصية وفى التقرير بعمل المعارضات والالتماسات والاشكالات والأستئناف فى جميع القضايا المدنية والجنائية والأحوال الشخصية وفى التقرير بالنقض فى الأحكام وتقدير المذكرات وفى أتخاذ جميع ما تقتضية اجراءات التقاضى مما جميعة وفى استلام صور الأحكام وتنفيذها وفى الحضور أمام الجهات الادارية أيا كانت ومصالح الحكومة ومصلحة الشهر العقارى ومكاتبها ومأموريتها وتقديم الطلبات والتوقيع عليها وعلى الألتماسات والمذكرات وتسلم الأوراق والمستندات والعقود العرفية والرسمية وفى الحضور أمام مصلحة الضرائب ومأمورياتها ولجان الطعن والتصالح وتقديم المذكرات وتسلم صور التقريرات والتقديرات والمناقشة فيها وقبول ما يرى قبوله ورفض مايرى رفضة وفى تقديم الرسوم والامانات للمحاكم وتسويتها وقبض باقيها وفى تسلم وتسليم الأوراق والأوامر والمستندات والعقود العرفية والرسمية من والى اقلام كتاب المحاكم والجهات الادارية والتوقيع نيابه عن بالتسليم فى كل ما ذكر وفى التقرير بفقد القسائم والتوقيع على محاضر المخالفات والحضور أمام محكمة القضاء الادارى (مجلس الدولة) وأذنته بتوكيل غيره فى كل وبعض ما ذكر .

الموكل الشاهدان الموثق

ثانيا : أعمال الادارة :

وللوكيل الحق فى ادارة الأطيان الزراعية والعقارات والأراضى الفضاء المملوكة لـ فى وفى تأجيرها وأستجارها وتحرير عقود الايجار الخاصة بها وتحصيل أو دفع المبالغ الناتجة عن هذه الايجارات وأخذ واعطاء الايصالات والمخالصات ومحاسبة المستأجرين وفى اتخاذ كافة الأجراءات اللازمة لدى الجمعيات الزراعية ولجان المصالحة وفى فسخ عقود الايجار أو التنازل عنها والتوقيع على الأوراق والمعقود المتعلقة بها وفى اقامة المبانى وأزالتها وطلب الترخيص لذلك واستلامة وتمثيلى أمام جميع المصالح الحكومية وغير الحكومية والقطاع العام والخاص بما فى ذلك البلدية والتنظيم والهيئات والشركات العامة أو الخاصة والتوقيع اذا لزم الأمر وفى استلام مواد البناء من أى جهة حكومية أو غير حكومية أو قطاع عام أو خاص ودفع المبالغ اللازمة والتعاقد مع المقاولين والعمال وغيرهم وتوقيع العقود اللازمة بالتعاقد والفسخ والتنازل بمقابل أو بدونه وفى تصدير واستيراد وتسليم وشحن البضائع والمنقولات والآلات وغيرها بما فى ذلك الطرود وتمثيلى أمام الجمارك والموانى وجميع المصالح والجهات المتعلقة بذلك واتخاذ مايلزم .

وللوكيل طلب استخراج الاعلامات الشرعية والحضور أمام محاكم الأحوال الشخصية واتخاذ كافة الأجراءات بذلك شرعا وقانونا .

وللوكيل الحق فى صرف وايداع وقبض المبالغ المستحقة لى فى جميع خزائن الحكومة والشركات والبنوك وهيئة توفير البريد وكافة الهيئات قطاع عام أو خاص بما فى ذلك صرف الشيكات والحوالات والمعاشات الشهرية والمرتبات والمكافأت والادخار والتأمين والتوقيع على الأوراق والاقرارات والمستندات المتعلقة بذلك وعلى العموم له صرف أى مبلغ يستحقه الموكل من أى جهة أو من أى فرد .

ثالثاً : أعمال التصرف :

وكذلك وكلت فى البيع والشراء والرهن والشطب والبدل والمقايضة والهبة والقسمة والفرز والتجنيب واشهار الارث وانها الوقف وفى أخذ حق الامتياز وشطبه سواء بالنسبة للأطيان الزراعية أو العقارات المبينه أو الأراضى الفضاء وكل ثابت ومنقول والتوقيع على كافة أنواع العقود الأبتدائية أو النهائية وفى دفع وقبض الاثمان وباقيها

الموكل الشاهدان الموثق

وأخذ واعطاء المخالصات وفى جميع التصرفات الناقلة للملكية أو المقيده نها بما فى ذلك جميع أنواع عقود الشطب أو الاقرارات المتعلقة بذلك للوكيل الحق فى بيع وشراء وابدال واستبدال الأوراق المالية والاسهم والسندات وصرف كوبونات وبيعها .

وللوكيل كذلك الحق فى شراء السيارات وبيعها أيا كان نوعها واستخراج رخصها وتجديديها سنويا ويدفع الرسوم والتأمينات وتغيير وتحويل النمر المعدنية وكافة أجراءات المرور والتوقيع على العقود والأوراق الخاصة بذلك .

وللوكيل أن يوكل من يشاء فى كل أو بعض ما ذكر

وبما ذكر تحرر هذا التوكيل وتم التوقيع عليه من الموكل و(الشاهدين) بعد تلاوته عليه .

الموكل الشاهدان الموثق

بند ٧٣٣ : أحكام النقض فى عقد الوكالة :

اثبات الوكالة :

١ – عبء إثبات الوكالة وقوعه على من يدعيها (طعن ٦٤/٧٩ ق جلسة ١٩٩٥/٥/٢٢) .

٢ – استخلاص قيام الوكالة ونطاقها من سلطة محكمة الموضوع متى كان استخلاصها سائغاً وله اصله الثابت بالأوراق (طعن ٦٤/٧٩ ق جلسة ١٩٩٥/٥/٢٢) .

الوكالة بالتسخير:

١ – تمسك الطاعنة بأن المطعون ضده كان (مسخراً عنها) عند شرائه الأرض موضوع التداعى وللتدليل على ذلك بمستندات دفاع جوهرى – رفض الحكم هذا الدفاع بمقولة انها ليست طرفاً فى عقد البيع وهو مالا يصلح رداً عليه – قصور – إذ لو صح قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى (طعن ٦٤/ ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/١٢/٢١) .

اتعاب المحاماه :

١ ـ مؤدى نص م ٢/٧٠٩ مدنى (أنه يمتنع على القاضى أن يعدل فى مقدار الأتعاب التى اشترطها المحامى مقابل عمله اذا كان الأتفاق عليها قد تم بعد الانتهاء من

هذا العمل أو اذا قام الموكل بأدائها بعد ذلك طوعا (طعن ٥٣٦/ ٣٤ ق جلسة ١٩٦٨/١٢/٥) .

٢ - أهمية الدعوى وما بذله المحامي من جهة والنتيجة التى حققتها هى عناصر جوهرية يجب على حكم المحكمة استظهارها عند تقدير الأتعاب (طعن٢٩٥٩/٥٧ق) .

٣ - الاصل طبقا م ٧١٠ مدنى أن يلتزم الموكل (بالمصروفات) التى يتكبدها الوكيل لاتمام العمل المسند إلية (طعن ٢١/ ٥١ق جلسة ١٩٩٠/٥/٢٨) .

٤ - من المقرر أن المشرع قد جعل لمجلس نقابة المحامين ولا به الفصل فى تقدير أتعاب المحامى اذا وقع خلاف بينه وبين موكله بشأن قيمتها فى حالة عدم وجود (اتفاق كتابى) عليها طبقا م ٨٤ق ١٧/ ١٩٨٣ الخاص بالمحاماه ويعتبر القرار الصادر من مجلس النقابة بماله فى أختصاص قضائى فى هذه الحالة فصلا فى خصومه بين الطرفين وبمثابة حكم فيها (طعن ٥٣٣/ ٥٧ ق جلسة ١٩٩١/٧/٤) .

٥ – توقيع المحامى صحيفة الدعوى المقامة ضد زميله قبل اذن النقابة الفرعية لا يترتب عليه بطلان الطعن ويحوز فقط مساءلته تأديبيا (طعن ١٩/ ٥٢ق)

٦ - مؤدى نص م ٧٠٤ / ٢ مدنى يدل على أن التزام الوكيل فى تنفيذ الوكالة هو (التزام ببذل عنايه) وليس بتحقيق غاية ولكن ليس هناك ما يمنع من الاتفاق على أن يكون (التزامه بتحقيق غاية) كأن يتفق الموكل مع المحامى على عدم استحقاقه مؤخر الاتعاب الا اذا كسب الدعوى .

(طعن ٤٧١/ ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/١/٢٦)

٧ – مفاد نص المادتين ٧٠٨ . ٧١٠ مدنى مرتبطين أنه يجوز لنائب الوكيل الرجوع بالدعوى المباشرة على الموكل يطالبة فيها بما التزم به نحو الوكيل الاصلى وسواء كان الموكل قد رخص للوكيل الاصلى بتوكيل غيره فى تنفيذ الوكالة أو لم يرخص له بذلك له بذلك ويكون رجوع نائب الوكيل على الموكل شأنه فى ذلك مايرجع به الوكيل الاصلى على الموكل من المطالبة بالمصروفات الضرورية المشروعه التى انفقها من ماله الخاص والتى استلزمها تنفيذ الوكالة (طعن ٣٨٨/ ٣٤ ق جلسة ١٩٦٨/١١/١٩) .

٨- عقد وكالة المحامي بأجر الاتفاق على استحقاق الوكيل مبلغا معين كتعويض اتفاقي اذا ما عزل من الوكالة دون مبرر غير مخالف للنظام العام هذا الاتفاق بعد (شرطا جزئيا) حدد مقدما قيمة التعويض (طعن ٥٤٠/٢ق جلسة ١٩٧٥/١٢/٣١).

٩- الوكالة (تبرعية) مالم يتفق على غير ذلك (صراحة أو ضمنا) ويستخلص (ضمنا) من (حالة الوكيل) طبقا لنص م ٧٠٩ / ١ مدنى ، فأن اشتغال المطعون عليه بالمحاماه وقت قيامة بالاعمال التى وكل فيها لحساب الطاعن يكفى فى ذاته لاعتبار وكالته عن الطاعن (مأجورة) وذلك على اساس أن هذه هى مهنته التى يحترفها ويتكسبها (طعن ٣١٩/٣٥ ق جلسة ١٩٦٩/٤/١٥) .

الوكالة بالخصومة ونائب الوكيل :

(١) من الآثار المترتبة على الوكالة بالخصومة ، جواز انابة المحامي غيره من المحامين فى القيام بأعمال هذه الوكالة وذلك مالم يكن ممنوعا من الانابة صراحة فى التوكيل طبقا للمواد ٧٠٨ مدنى ، ٧٨ق ١٣ /١٩٦٨ الخاص بالمرافعات وم٥٦ ١٧/ ٨٣ الخاص بالمحاماه ولايلزم تقديم سند وكالة وكيل الوكيل الذى هو نائب عن زميله الغائب طبقا م٥٦ محاماه (طعن ٣٧٧/ ٣٧ جلسة ٢٩/ ١/ ١٩٧٤) (طعن ١٥٥٢/ ٥٤ق) وقد ترجم هذا الحكم عمليا بالكتاب الدورى رقم ١٤٢ بتاريخ ١٩٩٥/١١/٨ ش ـ ع .

(٢) يجوز للوكيل أن ينيب غيره فى القيام بأعمال وكالته مع التزامة بأجرة متى كان (مرخصا له) فى ذلك من الموكل (طعن ٤٤٣/ ٢٦ ق جلسة ١٩٦١/٥/١١) .

أثر الوكالة :

١ - التصرفات التى يبرمها الوكيل هى لحساب الأصيل - مباشرة الوكيل اجراء معين سواء كان من أعمال التصرف أو الإدارة - عدم جواز مقاضاته عن هذا الاجراء - وجوب توجيه الخصومة فى النزاع الناشىء عنه للأصيل وليس للوكيل (طعن ٦٤/١١٩ ق جسة ١٩٩٥/٤/١٩) .

٢ – لئن كان الاصل وفقا م ١٠٥ مدنى أن مايبرمة الوكيل فى حدود وكالته ينصرف الى (الأصيل) الا أن نيابـة الوكيل عن الموكل تقف عند حد (الغش) ، فاذا تواطـأ الوكيـل مع الغير للاضرار بحقوق موكلة فان التصرف على هذا النحـو لا ينصرف أثره الى الموكل (طعن ٤٢/٢٧٣ق جلسة ١٩٧٦/٤/٧) .

٣ – تصرفات الوكيل الذى يجاوز حدود وكالته الخاصة لايسأل عنه الوكيل الا اذا أجازه بعد حصوله قاصدا اضافة أثره الى نفسه .

(طعن م ٣٧/١٦ ق جلسة ١٩٧٢/٤/٦)

٤ – الوكيل ملزم بتنفيذ الوكالة دون أن يجاوز حدودها المرسومة ويجب لاقرار مايباشرة خارج عن هذه الحدود أن يكون المقر عالما بأن التصرف الذى يقره خارج حـدود الوكـالة وأنه قـد أقـره قـاصـدا اضـافـة أثره الى نفسـه (طعن ٣٥/٢٥٨ جلسـة ١٩٦٩/٥/١٥) وتتـصـرف آثار التصـرفات الى يعقدها الى الأصيل من وقت ابرامـهـا (طعن ٤٦/٣٠٦ ق جسلة ١٩٨٠/٥/٣١)

فـأثر الاقـرار (رجـعى) فـالاقـرار اللاحق فى حكم التـوكـيل السـابق (طعن ٤٩/٤٨ق جلسة ١٩٨٠/٦/١٠) .

الوكـالـة الخـاصــــة :

(١) النص فى م ١/٧٠٢ مـدنى على أنه لابد من (وكـالة خـاصـة) فى كل عـمل ليس من أعـمـال الادارة ، وبوجـة خـاص فى البـيع والرهن والتـبرعـات والصلح والاقـرار يدل صـراحـة على أن (الصلح) من (أعـمـال التـصـرف) ، لما كـان ذلك وكان نص م ٧٢٥ مدنى لا تجيز للحارس فى غير أعمال الادارة ـ التصرف الا برضاء جميع اصحـاب الشأن أو ترخـيص من القضـاء (فـمأموريتـه وقتـيه لا تتـعدى أعـمـال الادارة والصيانة (فأن الصلح يكون غير نافذ فى حق أصحاب الشأن ويحق لهم طلب ابطالة (طعن ٤٦/٢٩٨ ق جلسة ١٩٨١/١/٢٨) .

(٢) حق المرافـعـة أمـام القـضـاء يلزم له (وكـالة خـاصـة) لا يكفى فـيـه (الفـضـاله) طبـقـا م ١/٧٠٢ مـدنى وم ٢٥ ق ٨٣/١٧ الخـاص بالمحـامـاه (طعن ٣٠/٣٠٨ق جلسة ١٩٦٥/٥/٢٧) فهى النيابة فى الخصومة للدفاع أما القضاء بعكس حق التقاضى الذى هو رخصه لكل فرد فى الالتجاء الى القضاء .

(٣) مقتضى نص م ١/٧٠٢ مدنى وم ٧٦ مرافعات(م ٨١١ مرافعات قديم) انه اذا كان الاقرار الصادر من الوكيل أمام القضاء منطويا على (تصرف قانونى) هو النزول عن حق فانه بعد عملا من أعمال التصرف الذى يلزم صدور (توكيل خاص) بها أو ورودها ضمن توكيل عام بالنص الصريح على التفويض (طعن ١٨٧٤/ ٥٠ ق جلسة ١٩٨٥/٣/١٣)

تعـــدد الـوكـلاء :

(١) متى كان التوكيل الصادر من الطاعن قد صدر لعدة محامين فانه يجوز انفراد أحدهم بالتقرير بالطعن لأن قانون المرافعات قد خرج فى الوكالة بالخصومة عن القاعدة العامة : التى قررتها م ٧٠٧ مدنى فنص فى م ٦٨/٧٧ مرافعات على أنه اذا تعدد الوكلاء جاز لأحدهم الانفراد بالعمل فى القضية مالم يكن ممنوعا من ذلك بنص فى التوكيل. ولا محل لتخصيص عموم هذه المادة وقصره على السير فى الدعوى بعد اقامتها (طعن مدنى جلسة ١٩٥٨/٣/٢٠) .

(٢) تقضى أحكام الوكالة أنه فى حالة تعدد الوكلاء الغير مأذونين بالانفراد أن يعملوا (مجتمعين) إلا اذا كان العمل مما لا يحتاج فيه (لتبادل الرأى) (طعن مدنى جلسة ١٩٥٥/١٢/٩) .

تعـــدد المـوكلين :

(١) مؤدى نص م ٧١٢ مدنى(أنه اذا تعدد الموكلين فى (تصرف واحد) كانوا (متضامنين) نحو الوكيل فى تنفيذها ، مالم يتفق على غير ذلك .

(طعن ٤٨/١٠٧٠ ق جلسة ١٩٧٩/١/١٨) .

سند الوكالة (التوكيل) :

(١) يجب على الطاعن بالنقض طبقا م ٢٥٥ مرافعات ايداع سند توكيل محاميه الموكل فى الطعن والا كان الطعن (غير مقبول) فاذا كانت الوكالة خاصة بنفس الموكل شخصيا وبصفته عن الغير يلزم تقديم هذه الصفة (طعن ٨٧٦/ ٦٠ق جلس ١٩٩١/١٢/١٩) وعدم تقديم التوكيل حتى تمام المرافعة يترتب عليه عدم قبول الطعن (طعن ١٣١/ ٥٤ ق) .

(٢) حضور المحامى بالجلسة مع موكلة ـ ولو كان من اقربائه ـ لا يجيز له أكثر من ايداء (الدفاع عنه) فى الدعوى (طعن ٢٠/١١ق جلسة ١٩٤٢/١/١٨ .

(٣) وكالة الزوج عن زوجته لا تستخلص ضمنا من مجرد قيام رابطة الزوجية (طعن ٢٠٢ /٣٢ ق جلسة ١٩٦٦/٥/٥) .

(٤) عقد الشركة يتضمن (وكالة) الشركاء (بعضهم عن بعض) فى أداء أعمال الشركة (المنعقدة) بينهم بمال خاص بها مستقل عن مال الشركاء فيها طبقا م ٢٥٠ مدنى (طعن ١١٠٨/٢٩ ق جلسة ١٩٥٩/٦/١٩) .

(٥) الاصل أن ادارة الاموال الشائعة تكون من حق الشركاء (مجتمعين) مالم يوجد اتفاق يخالف ذلك ، فاذا تولى أحد الشركاء الاداره دون اعتراض من الباقين عد (وكيلا عنهم) (طعن ٣٢٨/٣٧ ق حلسج ١٩٧٢/٤/١١) .

(٦) اذا قدم المحامى الطعن بالنقض وذكر رقم التوكيل دون أن يقدمة للمحكمة للتحقق من صفته يجعله مقدم من غير ذى صفه وللمحكمة أن تحكم بعدم قبوله شكلا (طعن ٦٩٢/٥٩ق) .

علاقة الموكل بالوكيل :

(١) التصرفات التى يبرمها الوكيل هى لحساب (الاصيل) فاذا تصرف الوكيل وقام باجراء معين سواء كان من اعمال التصرف أو الادارة عدم جواز مفاضاته عن هذا الاجراء ويجب توجية الخصومة فى النزاع الناشئ عنه للاصيل وليس للوكيل طبقا م ٦٩٩ مدنى (طعن ١٩٦٤/١١٩ ق جلسة ١٩٩٥/٤/١٩) فلا توجه للوكيل إلا اذا كان مفوضا فى الخصومه الناشئة عن هذا التصرف .

(٢) جواز توجية الدعوى للخصم فى شخص وكيله شرطه اقتران اسم الوكيل باسم الموكل عله ذلك (طعن ٢٤٧٧/٥٢ ق جلسة ١٩٨٧/١٠/٢٩) .

(٣) لايجوزللمحكمة أن تتصدى لعلاقة الخصوم بوكلائها الا اذا أنكر صاحب الشأن وكالة وكيلة فاذا باشر المحامى اجراء قبل أن يصدر صاحب الشأن وكاله وكيله فاذا باشر المحامى اجراء قبل أن يصدر توكيلا له من ذى الشأن الذى كلفه بالعمل فلا يعترض عليه بأثر التوكيل لاحق على تاريخ الاجراء مالم ينص القانون على خلاف ذلك (طعن ١٨٧٥/٤٩ق جلسة ١٩٨٣/١٠/٢٦) .

(٤) التصرفات التى يبرمها الوكيل هى لحساب (الاصيل) فاذا تصرف الوكيل وقام باجراء معين سواء كان من أعمال التصرف أو الادارة ـ عدم جواز مفاضاته فى هذا الاجراء . ويجب توجيه الخصومه فى النزاع الناشىء عنه للأصيل – وليس للوكيل (طبقا م ٦٩٩ مدنى) ولا توجه للوكيل الا اذا كان (مفوضاً) فى الخصومه الناشئة عن هذا التصرف (طعن ١١٩/٦٤ ق جلسة ١٩/٤/١٩٩٥).

(٥) جواز توجية الدعوى للخصم فى شخص وكيله (شرطه) اقتران اسم الوكيل باسم الموكل عله ذلك (طعن ٢٤٧٧/٥٢ ق جلسة ٢٩/١٠/١٩٨٦)

(٦) طعن الوارث فى تقدير التركة قبل ايلولتها الى الورثة ـ اعتباره نائبا عنها وعن سائر الورثة (بوكالة قانونية) اساسها .

وحدة التركة واستقلالها (طعن ٢٤٦/٤٦ ق جلسة ١٨/١/١٩٨٢) .

(٧) ثبوت الوكالة الاتفاقية أمر موضوعى يتوقف على فهم المحكمة للواقعة متى كان استخلاصها سائغا بموجب سند من أوراق الدعوى وتقدير المحكمة للقرائن التى يستدل بها أن الوكالة التى كانت (قانونية) فى الصغر انقلبت الى (وكالة اتفاقية) فى الكبر (طعن ٢٠٨٣/٥٢ ق جلسة ٢٩/١/١٩٩٠) .

(٨) توافر صفة الوكالة بالخصومة ـ استقلال محكمة الموضوع باستخلاصها من مستندات الدعوى وظروف الحال (طعن ١١٣٣/٥٤ق جلسة ٢٨/٤/٨٨) .

(٩) علاقة الخصوم بوكلائهم عدم جواز تصدى المحكمة لها طالما لم ينكر صاحب الشأ ن وكاله وكيله مباشره المحامى للأجراء وقبل صدور التوكيل ممن كلفة به ـ جائز ولو لم يكن ثابتا قبل لتخاذ اجراءات الاخذ بالشفعة ولم يستلزم القانون لمباشرتها صدور وكالة خاصة (طعن ٨٢٩/٥٢ ق جلسة٢٤/٢/١٩٨٨)

إنتهاء الوكالة :

(١) موت أحد الوكلاء فى حالة تعددهم لاينهى سوى وكالته هو وأن تبقى وكالة الباقين (موقوفه) فيما يحتاج الى العمل مجتمعين ونافذة فيما لا يحتاج الى (تبادل الرأى) (كقبض الدين أو وفائه) الى أن يقر القاضى ما يراه بشأنهم (طعن مدنى جلسة ٩/١٢/١٩٥٥) .

(٢) اذا كانت الوكالة (بأجر) صح (التنحى) من الوكيل ولكن يلزم الوكيل (بتعويض) الموكل عن (الضرر)الذى قد يلحقة اذا كان التنحى بغير (عذر مقبول) أو فى وقت (غيرمناسب) (طعن مدنى جلسة ١٩٦٦/٣/٣) .

(٣) اذا كان من حق الوكيل أن يقيل نفسة من الوكالة اذا ناء بعبئها أو رغب عن الاستمرار فى تنفيذها ، فأن المشرع لم يترك الامر لهوى الوكيل يتحنى متى أراد وفى أى وقت شاء ، بل أنه قيد هذا الحق بقيود ضمنها نص م ٧١٦ مدنى بحيث لو خالفها يلزم (بالتعويض) قبل الموكل ، كما اذا أهمل بالرغم من تنحية القيام بجميع الاعمال المستعجله التى يخشى من تركها على مصلحة الموكل (م٧١٧مدنى) ولايعفيه منه سوى اثبات أن التفريط لسبب خارج عن ارادته أو انه لم يكن بوسعة الاستمرار فى أداء مهمته الا بتعريض مصالحة لخطر شديد تأسيسا على أن الموكل لايستساغ منه فرض التضحية بمصالح الوكيل الخاصه فى سبيل السهر على مصلحته هو (طعن ٤٢/٤٧٧ ق جلسة ١٩٨٣/٣/٢١) .

٤ – جواز الاتفاق – فى غير حالتى الغش والخطأ الجسيم – على حق الموكل فى عزل الوكيل فى أى وقت دون مسئوليته عن التعويض – أساس ذلك جواز الاتفاق على الاعفاء من المسئولية العقدية م ٢١٧ مدنى (طعن ٧٣١/ ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/١٢/٢٥) .

أحكام النقض فى الفضالة :

يشترط فى عمل الفضولى ليلزم رب العمل أن يكون ضرورى وعاجل له ومفيد ونافع له دون الزام عليه ولا رابطة عقديه (طعن ٤٧/٩١١ق جلسة ١٩٧٩/١٢/٣١) ليحق له مطالبته بالمصروفات التى صرفها ومصدر التزام رب العمل هنا قاعدة (عدم جواز الاثراء على حساب الغير بلا سبب) (طبقا م ١٧٩ مدنى، وتسقط دعوى التعويض عن الاثراء بمضى ٣ سنوات من تاريخ العلم بالحق فى التعويض (م ١٨٠مدنى) فاذا أقر بها رب العمل تسرى عليها قواعد الوكالة طبقا م ١٩٠ مدنى (طعن ٢٣/٦٤ ق جلسة ١٩٥٧/٢/٢٨) واذا مات الفضولى التزم ورثته بما يلتزم به ورثته الوكيل طبقا م ٢/٧١٧ مدنى واذا مات رب العمل التزم الفضولى نحو الورثة بما التزم به نحو رب العمل مورثهم (م١٦٤ مدنى) ويجب أن ينصرف عمل الفضولى لمصلحة الغير فقط دون مصلحته هو ، وعليه لاتعد أعمال المستأجر فى العين المؤجره من (اصلاحات ضرورية) أعمال فضالة (طعن ٤٤/٤٣١ق جلسة ١٩٧٧/١١/١٦) .



الجـــزء الســـادس

الأحكـــــام

(م ٧٢ من دســتور جمهوريــة مصر الدائم)

(تصدر الأحكام وتنفذ باسم الشعب)

القـــرآن :

[١] أعدلوا هو أقرب للتقوى (المائدة ٨)

[٢] وإذا حكمتم بين الناس أن تحكموا بالعدل (النساء ٥٨)

[٣] فاحكم بينهم بما أنزل الله (المائدة ٤٨)

[٤] وإذا قلتم فاعدلوا ولو كان ذا قربى (الأنعام ١٥٢)

[٥] ياأيها الذين آمنوا كونوا قوامين بالقسط شهداء لله ولو على أنفسكم أو الوالدين أو الأقربين (النساء ١٣٥)

[٦] إن الله يأمر [بالعدل] والاحسان وإيتاء ذى القربى وينهى عن الفحشاء والمنكر و[البغى] (النحل ٩٠) .

[٧] لا يحب الله الجهر بالسوء من القول إلا من ظلم (النساء ١٤٨) .

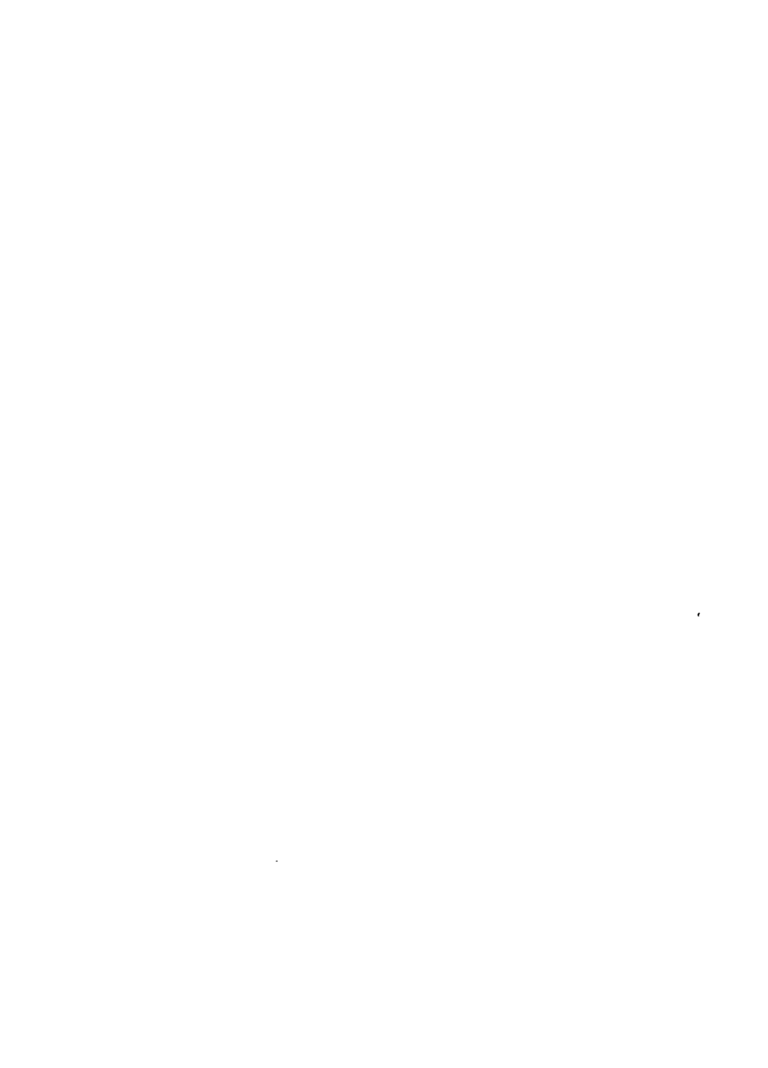
[٨] ولمن انتصر بعد ظلمه فأولئك ما عليهم من سبيل (الشورى ٤١).

[٩] وما كنا معذبين حتى نبعث رسولا (الإسراء ١٥) .

[١٠] وإن تصبرو وتتقوا لايضركم كيدهم شيئا (آل عمران ١٢٠) .

[١١] حسبنا الله ونعم الوكيل (آل عمران ١٧٣) .

[١٢] ومن لم يحكم بما أنزل الله فأولئك هم الظالمون (المائدة ٤٥) .



آثار الظلم

[١] وما أصابكم من مصيبة فبما كسبت أيديكم ويعفوا عن كثير (الشورى٣٠) .

[٢] واتقوا فتنه لاتصيبن الذين ظلموا منكم خاصة (الانفال٢٥) .

[٣] والله لا يحب الظالمين (آل عمران) .

[٤] والله لا يهدى القوم الظالمين (البقره ٢٥٨) .

[٥] ويضل الله الظالمين (إبراهيم ٢٧) .

[٦] وكذلك نولى بعض الظالمين بعضا بما كانوا يكسبون (الانعام ١٢٩) .

[٧] هل يهلك إلا القوم الظالمون (الأنعام٤٧) .

[٨] وقد خاب من حمل ظلما (طه ١١١) .

[٩] لا ينال عهدى الظالمين (البقره ١٢٤) .

[١٠] ولا تركنوا الى الذين ظلموا فتمسكوا النار ومالكم من دون الله من أولياء ثم لا ينصرون (هود ١٠٣) .

[١١] ومن يكسب خطيئته أو إثما ثم يرمى به بريئا فقد إحتمل بهتانا وإثما مبينا (النساء ١١٢) .

[١٢] ولا تحسبن الله غافلا عما يفعل الظالمون إنما يؤخرهم ليوم تشخص فيه الأبصار مهطعين مقنعى رءوسهم لا يرتد اليهم طرفهم وأفئدتهم هواء (إبراهيم٤٢) .

[١٣] ألا لعنه الله على الظالمين (هود١٨) .

[١٤] ما للظالمين من حميم ولا شفيع يطاع (غافر ١٨) .

[١٥] وما للظالمين من نصير (الحج ٧١) .

[١٦] فتلك بيوتهم خاوية بما ظلموا (النمل ٥٢) .

[١٧] وتلك القرى أهلكناهم لما ظلموا (الكهف ٥٩) .

[١٨] وسيعلم الذين ظلموا أى منقلب ينقلبون (الشعراء ٢٢٧) .

[١٩] إنا من المجرمين منتقمون (السجدة ٢٢).

[٢٠] إنه لا يفلح الظالمون (يوسف ٢٣ ، الأنعام ١٣٥،٢١) .

مضار الإصرار على المعصية :

[١] كلا بل ران على قلوبهم ماكانوا يكسبون (المطففين ١٤) .

[٢] بلى من كسب سيئة وأحاطت به خطيئته فأولئك أصحاب النار هم فيها خالدون (البقره ٨١) .

[٣] فليحذر الذين يخالفون عن أمره أن تصيبهم فتنه أو يصيبهم عذاب أليم (النور ٦٣) .

السـنــة :

(١) أتقوا دعوة المظلوم فإنه ليس بينها وبين الله حجاب .

(٢) أن المرء ليحرم الرزق بالذنب يصيبه .

(٣) ثلاث حق على الله أن لا يرد لهم دعوة (الصائم حتى يفطر والمظلوم حتى ينتصر ، المسافر حتى يرجع) .

(٤) أن الله ليملى للظالم حتى لم حتى اذا أخذه لم يفلته ثم قرأ(وكذلك أخذ ربك إذا أخذ القرى وهى ظالمة أن أخذه أليم شديد (هود ١٠٢)

(٥) دعوة المظلوم مستجابة وإن كان فاجرا ففجورة على نفسه .

(٦) ألا أن الظلم ثلاثة فظلم لا يغفر وظلم لايترك وظلم مغفور لايطلب فأما الظلم الذى لا يغفر فالشرك بالله قال تعالى(إن الله لا يغفر أن يشرك به ويغفر ما دون ذلك لمن يشاء)(النساء ٤٨) ، وأما الظلم الذى لا يترك فظلم العباد بعضهم لبعض ، وأما الظلم المغفور الذى لا يطلب فظلم العبد لنفسه .

(٧) إذا خلص المؤمنون من النار حبسوا(بقنطرة)بين الجنة والنار فيتقاضون مظالم كانت بينهم فى الدنيا حتى إذا نقوا وهذبوا إذن لهم بدخول الجنة فوالذى نفس محمد بيده لأحدهم بمسكنه فى الجنة أدل بمنزله كان فى الدنيا .

(٨) من كان عنده مظلمة لأخيه من عرض أو من شئ فليتحلل منه اليوم من قبل أن لا يكون دينار ولادرهم أن كان له عمل صالح أخذ منه (بقدر مظلمته) وأن لم تكن له حسنات أخذ من سيئات صاحبة فحمل عليه (رواه البخارى) وقال فى أوله (رحم الله عبدا كانت له عند أخيه مظلمة) .

(٩) إنما الأعمال بالخواتيم .

(١٠) البر لا يبلى والذنب لا ينسى والديان لا يموت إعمل ما شئت كما تدين تدان .

وعلى الظالم إذا أرد التوبة والمغفره إتباع الآتى :

(١) الإعتراف بالذنب .

(٢) رد المظالم لأصحابها .

(٣) الأقلاع عن الذنوب وعدم الاصرار عليها أو العودة إليها وأن يتبع ذلك بعمل صالح ويداوم عليه ويسرع فى الخيرات .

بنـــــد ٧٣٤ متي يكون الحكم نهائيا وبالتالي لا حاجة إلي إعلانه لكي يستأنف ؟

(١) حكم محكمة أول درجة (جزئى) وكانت قيمه الدعوي لا تجاوز خمسمائة جنيه (أي فى حدود نصابها الإبتدائى) (م ٤٢ مرافعات) .

(٢) حكم المحكمة الإبتدائية إذا كانت قيمه الدعوي لاتجاوز خمسة آلاف جنيه (م٤٧ مرافعات)

(٣) حكم المحكمة الإبتدائية بوصفها محكمة ثان درجة لا يقبل الإستئناف (م ٤٨ مرافعات) ، (م ٢١٩ مرافعات) (طعن ١٠٧٥ / ٤٧ ق جلسة ١٠/١٢/١٩٨٠) ذلك لأنه يحوز قوة الأمر المقضي طبقا (م ١٠١ ق ٦٨/٢٥ الخاص بالإثبات) .

(٤) الإتفاق قبل رفع الدعوي علي أن يكون حكم محكمة أول درجة نهائيا (م٢١٩ / ٢ مرافعات) .

(٥) مرور ٤٠ يوم علي الحكم الإبتدائي سواء من تاريخ صدور الحكم في حالة حضور المحكوم عليه أو من تاريخ إعلانه في حالة غياب المحكوم عليه دون طعن بالإستئناف (م ٢٢٧ مرافعات) .

(٦) الحكم الصادر من محكمة الإستئناف العالي بوصفها محكمة ثاني درجة سواء مؤيدا لأول درجة أو معدلا له ويحوز قوة الأمر المقضي طبقا (م ١٠١ ق ٦٨/٢٥ الخاص بالإثبات) .

(٧) الحكم المنتهى (صلحا) . م ٢١١ مرافعات) ولا يجوز إستئنافه وكذا الحكم المبنى علي تسليم بالطلبات (م ٢١١/ ٢ مرافعات)

(٨) الحكم المبني علي (يمين حاسمة) .(م ١١٤/ ١ إثبات) ولا يجوز إستئنافه

(٩) حكم المحكمين (م ٥٢ / ١ ق ٢٧/ ١٩٩٤ الخاص بالتحكيم) ولا يجوز إستئنافه وإنما يجوز رفع دعوي مبتدأه ببطلانه في أحوال هي :-

أ ـ عدم وجود إتفاق علي التحكيم أو وجد ولكن كان باطل .

ب ـ فقد أهلية أحد طرفي إتفاق التحكيم .

ج ـ بطلان أعلان أحد طرفي التحكيم .

د ـ إستبعاد حكم التحكيم القانون الذي إتفق عليه طرفي التحكيم لتطبيقه .

هـ ـ عدم توافر التشكيل المطلوب في هيئة التحكيم .

و ـ تعرض التحكيم لمواضيع لم يشملها إتفاق التحكيم .

ي ـ بطلان إجراءات التحكيم .

(١٠) حكم إيقاع البيع الجبري (مرسي المزاد سابقا) (طبقا لنص م ٤٤٩ مرافعات) .

ملحوظة :-

أحكام إيقاع البيع النهائية الصادرة في (بيع عقار المفلس - بيع العقار لعدم إمكان قسمته و بيع عقار عديم الأهلية) تبحث فيها (الملكية والتكليف) (م ٢٣٧ تعليمات شهر ٩٣) ويلاحظ أن التاجر المحكوم بإشهار إفلاسه يمتنع عليه التصرف في عقاره وإنما يمثله (السند يك) تحت إشراف (مأمورية التفليسه) وتصريحة بالبيع في حالة (إستغراق روكية التفليسه) أما إذا تقرر بيعه (بالمزاد العلني) فيتبع في ذلك أحكام قانون المرافعات رقم ١٣ / ١٩٦٨ ويلاحظ أنه في حكم شهر الإفلاس يكتفي بتقديم إقرار مصدق عليه من السنديك يضمن به الناحية والقسم والمحافظة لعقار المحكوم بشهر إفلاسه (م٢٣٧ تعليمات شهر ٩٣) .

شهر صحيفة دعوي الإعسار يترتب عليه عدم نفاذ تصرف المدين في حق الدائنين بما ينقص من حقوقه أو يزيد في إلتزاماته ، ولكن يجوز للمدين التصرف في عقاره بدون موافقة الدائنين إذا كان البيع(بثمن المثل) . وعموما

يجوز شهر تصرف المدين المعسر وذلك لأن أثر سريان التصرف في حق الدائنين مرجعة (المتصرف إليه) و(القضاء) .

بنـــد ٧٣٤ مكرر أنواع الأحكام من حيث مضمون القضاء الصادر في الحكم :

١ـ **مقرر كاشف** : يقرر (مركز قانوني) موجود من قبل . مثال : حكم صحة توقيع ، حكم صحة تعاقد ، حكم بطلان ، حكم ثبوت ملكية ، حكم قسمه أو فرز وتجنيب ، الإقرار ، الإجازة ، حكم مرسي مزاد للحائز ، الحكم الصادر في دعوي إسترداد حصة شائعة طبقا(م ٨٣٣ مدني) .

٢ـ **منشيء** : ينشيء مركز قانوني لم يكن موجود من قبل مثال : حكم فسخ عقد ، حكم إلغاء عقد ، حكم الشفعة ، حكم مرسي مزاد لأجنبي ، إيقاع البيع فى البيوع الجبرية .

٣ـ ملزم : ويقرر حق لشخص يلزم الصادر ضده بأدائه - وهذا الحكم هو الوحيد الذى يزيل بالصيغة التنفيذية وينفذ جبريا .

مثال : إسترداد الحيازة وتسليم العين ، أو تسليم المبيع أو الدين أو التعويض أو دفع الثمن وفوائده .

بنـــد ٧٣٥ متى يكون حكم أول درجة نهائيا ومتى لايكون ؟

١ - إذا إستأنف ورفض وتأيد الحكم المستأنف فيكون الحكم الإستئنافي هو النهائي وهو المعتبر (سند تنفيذيا) أماإذا أحال حكم ثاني درجة في منطوقة أو أسبابة المكملة له لحكم أول درجة فيلزم الحكمان معا لإعتباره وتكوين (السند التنفيذي) .

٢ - تعديل الحكم المستأنف، يجعل حكم ثانى درجة هو الحائز لقوة الأمر المقضي وبالتالي يكون هو (السند التنفيذي) أما إذا أحال في الأسباب أو المنطوق لحكم أول درجة فيلزم الحكمان معا لتكون (السند التنفيذي) .

٣- إلغاء أو بطلان الحكم المستأنف وإعادة القضية إلي محكمة أول درجة والإعادة تعنى إلغاء الحكم المستأنف . ومن المقرر أن إلغاء الحكم من حيث الشكل يعني عدم إستنفاذ محكمة أول درجة ولا يتها في موضوعة . وإذا كان حكم ثاني درجة قد ألغي الحكم الصادر في الطلب الأصلي وكان المدعي المستأنف عليه

قد طلب طلبا إحتياطيا أمام محكمة أول درجة فيجب علي المحكمة الإستئنافية إعادة القضية إلي محكمة أول درجة لتفصل فى الطلب الإحتياطي .

بنـــد ٧٣٥ مكرر أحوال جواز الإستئناف :-

١- الأحكام الصادرة بصفة إنتهائية من محاكم الدرجة الأولى بسبب مخالفة قواعد الإختصاص المتعلقة بالنظام العام ، أو وقوع بطلان في الحكم ، أو بطلان فى الإجراءات أثر في الحكم (م ٢٢١ مرافعات مستبدلة بقانون ١٩٩٢/٢٣) (طعن ١٤٥٢ / ٥٤ ق جلسة ١٩٨٨/٤/١٢) (والكفالة) الواجب إيداعها في هذه الحالة إجراء جوهري لازم لقبول الإستئناف .

٢- الأحكام الصادرة في حدود النصاب النهائى إذا كان الحكم صادر علي خلاف حكم سابق لم يحز قوة الأمر المقضي فإذا لم يصير نهائيا عند رفع الإستئناف عد مستأنفا بقوة القانون (م ٢٢٢ مرافعات) (طعن مدني جلسة ١٩٧٠/٢/٢٤)

٤- الغاء أو بطلان الحكم المستأنف والفصل فى الطلبات الموضوعيه :

فى حالة استنفاذ حكم أول درجه ولايته فى الموضوع بحكم جديد تراعى فيه الأجراءات الصحيحة الواجبة الاتباع .

وبطلان الحكم الأبتدائى لعدم تسبيبه لا يجيز اعادة القضية لمحكمة أول درجة بعد استنفاذ ولايتها بالحكم فى موضوعها فتفصل فيها المحكمة الاستئنافية من جديد بشرط الا يكون الحكم المستأنف قد شابة عيب يمتد الى صحيفة افتتاح الدعوى لبطلان الاعلان فان (الخصومة هنا تكون غير منعقده) وبالتالى لا يترتب عليها اجراء أو حكم صحيح لأنه فى هذه الحالة الأخيره تقتصر المحكمة الاستئنافية على القضاء ببطلان الحكم المستأنف دون ان تقضى فى الموضوع ومن الأحكام التى تستنفذ محكمة اول درجة ولايتها فى الموضوع، الحكم بسقوط الحق فى الشفعة ، والحكم بعدم قبول الدعوى لإنعدام الصفة والحكم فى الدفع بالتقادم (طعن مدنى جلسة ١٩٨١/١٢/١٦ :

(الحكم الاستئنافى الصادر بالغاء حكم أول درجة ورفض الدعوى هو (سند تنفيذى) حيث أنه ازال آثار الحكم الملغى) .

بنـــد ٧٣٦ حجية الأحكام المدنية (نسبية) كالعقود :

اى قاصره على (أطرافها) لا يحتج بها على الغير الذى لم يكن طرفا فيها مادام لم يختصم فيها ولا يجوز لمن صدر حكم لصالحة التمسك بها فى مواجهه الغير .

بنـــد ٧٣٧ اوجه الخلاف بين قوة الأمر المقضى ـ وحجية الامر المقضى :

حجية الأمر المقضى تثبت لكل حكم قضائى ابتدائى قطعى قابل للطعن فيه (م١٠١ اثبات) أما قوة الأمر المقضي فلا تثبت إلا(للحكم النهائى). مثال مرور ميعاد الطعن على الحكم دون طعن أو طعن فى الميعاد وتأيد استئنافيا أو تنازل المحكوم ضده عن الطعن (م١١١اثبات) تمنع من اعادة طرح النزاع من جديد أمام القضاء ويشترط لذلك اتحاد عناصر الدعوى (أطراف ، محل ، سبب) .

أما الحكم البات فهو الذى لا يقبل الطعن فيه بالطرق العادية أو غير العادية كحكم محكمة المقضى

بنـــد ٨٣٨ : الحكم الباطل والحكم المنعدم ؟

أولاً : الحكم الباطل :

هو حكم توافرت أركانه الاساسية من كتابة والتوقيع عليه ممن أصدره ، ويكون ابطالة بطريق الطعن عليه فى الميعاد كما يمكن زواله بالرد عليه مالم يكن البطلان متعلق (بالنظام العام) .

أو صدر من قاضى توافرت به أسباب عدم الصلاحية (باطل) طبقا (م١٤٧/١مرافعات) أو من قاضى يحوزه رده (طبقا م ١٤٨ مرافعات) أو فى قضية يوجب القانون فيها تمثيل النيابة العامة ولم تمثل، أو تخلف أحد القضاه الذين اشتركوا فى المداولة عن الحضور فى جلسة النطق بالحكم دون أن يوقع على مسودة الحكم .

ثانياً : الحكم المنعدم : ـ

هو حكم تجرد من أركانه الاساسية ، ويجوز رفع دعوى مبتدأه بطلب انعدامه (طعن مدنى جلسة ١٩٧٢/٣/٧) .

فيعتبر الحكم منعدم اذا صدر من قاض لم يحلف اليمين القانونية أو من قاضى زالت عنه ولاية القضاء عزلة أو إحالته على المعاش أو استقالته أو موقف عن عمله بصفة مؤقته والحكم الصادر من محكمه لم يكتمل تشكيل عدد اعضائها ، أو صدوره ضد شخص رفعت عليه الدعوى وهو متوفى .

بنـــــد ٧٣٨ مكرر ١ س : هل يسقط حكم صحة التعاقد بالتقادم الطويل ١٥ سنه وهل يجوز تسجيلة اذا مر عليه أكثر من ١٥ سنه

والجواب انه لا يسقط بالتقادم الطويل ١٥ سنه لوجود (**التزام ابدى**) على البائع وورثته متولد عن عقد البيع الابتدائى ولو لم يشهر بضمان عدم التعرض للمشترى فى العقار سواء رقبة أو منفعة طبقا م ٤٣٩ مدنى ويجوز تسجيلة اذا تبين من بحث الملكية أن العقار ما زال على ملك البائع وانه لم يتصرف فيه الى شخص آخر قام بتسجيلة وانتقلت اليه الملكية بالتسجيل وانظر البنود ٧٨٦، ٧٨٧ من هذا الكتاب

بنـــــد ٧٣٨ مكرر ٢ هل يجوز الطعن فى حكم محكمة النقض ؟

حكم محكمة النقض (حكم بات) غير قابل للطعن عليه بأى طريق عدا حالتين هما :-

(١) حالة قيام سبب من أسباب عدم الصلاحية المنصوص عليها بمادة ١٤٦ مرافعات فيعرض الأمر على المحكمة التى تأمر بإلغاء الحكم وإعادة نظر الطعن أمام دائرة أخرى وهو مايعرف (**بسحب الحكم**) طبقا لمادة ١٤٧ فقرة ٢ مرافعات وم٤٧٢ مرافعات (الطعنان ١٠١٨/٤٨ ق جلسة ١٩٧٤/١/١٥ ، ٧٧٠/٤٤ ق جلسة ١٩٧٧/٢/٢) .

(٢) مناقضة الحكم لما هو ثابت بالأوراق يجعل الحكم مشوباً (بالبطلان) طبقا م ١٧٨ مرافعات أو خطأ فى تكييف الواقعة وقصور أسباب الحكم والنقص أو الخطأ الجسيم فى أسماء الخصوم وصفاتهم أو عدم بيان أسماء القضاه الذين أصدروا الحكم ويترتب عليه (بطلانه) ويجوز الطعن فى الحكم الباطل (ولو بعد فوات الميعاد) .

فى هاتين الحالتين يعد الحكم (باطلا) ولا يترتب عليه بدء ميعاد طعن واذا أعلن لا يترتب عليه أثر ويعتبر كأن لم يكن ويمكن الطعن عليه ولو بعد فوات مواعيد الطعن محسوبا من هذا الأعلان .

ويكون الطعن (**بدعوى بطلان أصلية**) بدون ميعاد وتقوم المحكمة إذا ما ثبت توافر موجبات قبوله بالغاء الحكم الصادر منها وإعادة نظر الطعن (**أمام دائرة أخرى**) .

بنـــــد ٧٣٨ مكرر ٣ وهل يجوز للمحاكم مخالفة أحكام محكمة النقض بالنسبة للمبادئ السابقة لها ؟

والجواب أن أحكام محكمة النقض تتمتع (بقوة أدبية) بالنسبة للمحاكم الأدنى درجة ولكنها (ليست ملزمة لها قانونا) ولا ترقى إلى مرتبة القانون فيجوز لأى محكمة مخالفتها لأن إعتبار أحكام محكمة النقض ملزمة يؤدى الى جمود القانون وإغلاق الباب أمام القضاه للإجتهاد فى تطبيق القانون وتفسيره بل أننا كثيرا ما نجد أن محكمة النقض قد عدلت عن أحكام كثيرة صدرت لها وإستقرت عليها .

بند ٧٣٨ مكرر ٤ س : متي يعد الحكم باطلا ؟

والجواب في الحالات الآتيـة :-

(١) عدم تلاوه منطوق الحكم علانيه (م ١٧٤ مرافعات)

(٢) خلو مسودة الحكم من توقيع الرئيس وعضوي اليمين واليسار (طبقا م ١٧٥ مرافعات) فإذا اقتصرت علي توقيع (رئيس الهيئة) ، كان الحكم (باطلا) لتعلقه (بالنظام العام) ، وذلك لأن مناط المداولة : بين القضاه الذين إصدروا الحكم هو توقيعهم علي مسودته التى أوجب المشروع إيداعها عند النطق بالحكم وهو إيجاب قصد به : ضمان أن يكون الحكم قد صدر بعد مداوله شملت أسبابه ومنطوقه ، واستقرت عقيده المحكمة بشأنه علي أساس ماورد بالمسوده التى وقعت وأودعت عند النطق به (طعن ٥٩٠٧ / ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/٥/٢٩) .

(٣) إذا خلا الحكم الإبتدائي من (تاريخ إصداره) ، يكون الحكم الأستئنافي المؤيد له (باطلا) وهو (بيان جوهري) يبطل الحكم كورقة رسمية إذا خلا منه بفقده عنصرا من عناصر وجوده قانونا (طعن ٢٦٠٢ / ٥٢ ق) .

(٤) سماع هيئه المحكمة للمرافعة ، وحلول هيئه أخري غيرها في المداوله (طعن ١٠١٨ / ٤٨ ق) .

(٥) خلو ديباجة الحكم من بيان المحكمة التي أصدرته يجعله (مجهلا) لاوجود له . وتاريخ إصداره ومكانه وأسماء القضاه الذين لم يسمعوا المرافعة وإشتركوا فى المداوله (م ١٧٨ / فقرة أ مرافعات) .

(٦) القصور في أسباب الحكم . التي بني عليها وخلوه منها (م ١٧٦ مرافعات ، م ١٧٨ / جـ مرافعات) وكذا إذا كان أسباب الحكم غير مقرءه عد الحكم خاليا منها وبالتالي يفقد عنصرا من عناصر ومقومات وجوده .

(٧) عدم بيان أسماء القضاه الذين أصدور الحكم . (م ١٧٨ فقرة جـ مرافعات) .

(٨) (الخطأ الجسيم في أسماء الخصوم وصفاتهم .(م ١٧٨ / فقرة جـ مرافعات)

(٩) مناقضة الحكم لما هو ثابت بالأوراق . (م ١٧٨ مرافعات)

(١٠) صدروه في قضيه يوجب فيها القانون (تمثيل النيابة العامة) ولم تمثل (م ١٧٨ / أ مرافعات) .

(١١) صدور الحكم من قاضي يقوم به سبب من أسباب عدم الصلاحيه (طبقا ١٤٧ / ١ مرافعات) أو من قاضي يجوز رده طبقا (م ١٤٨ مرافعات) .

(١٢) صدور الحكم خاليا من المنطوق أو تضمنه منطوقا متعارضا .

(١٣) مخالفه مبدأ المواجهه ، كما لو صدر الحكم على خصم لم يعلن بصحيفه الدعوي ، أو خلت الصحيفه المعلن من تحديد جلسة لنظر الدعوي وحال ذلك دون حضوره وسماع دفاعه .

(١٤) إدخال (غش) علي المحكمة بتزوير مستندات أدت إلي صدور حكم خاطيء بناء عليها ويكون الطعن علي ذلك (بالبطلان) عن طريق (طلب إلتماس إعاده النظر) أمام نفس المحكمة مصدره الحكم .

فالطعن بالبطلان (بدعوي بطلان أصليه مبتدأه) قاصر علي حالتي :-

أ) حكم مرسي المزاد .

ب) الحكم المنعدم .

وأما حاله الغش علي المحكمة بتقديم (مستندات مزوره) فيطعن عليها بطريق (إلتماس إعاده النظر) أمام نفس المحكمة مصدره الحكم . وفيما عدا ماذكر يكون الطعن بالبطلان بطريق :-

أ - الدفع به في الجلسة قبل التكلم في الموضوع مالم يكون الأمر متعلقا بالنظام العام فيبدي في أي حاله تكون عليها الدعوي .

ب ـ أوالطعن علي الحكم في ميعاد الطعن بعد صدوره محسوبه من تاريخ صدوره إذا ثبت حضوره ومن تاريخ إعلانه به إذا كان غائبا .

ولايجوز التمسك بالبطلان ممن تسبب فيه .

ويلاحظ : أن القاضي لا يملك تعديل حكم قطعي أصدره وفصل فيه ، ولو صدر مبنيا علي إجراء باطل ، فبالفصل فيه ، يكون قد خرج من ولايه المحكمة (طعن ٧٠١ / ٥٣ ق) (طعن ١١٧ / ٥٩ ق) . إعمالا لمبدأ قدسيه الأحكام (م ١٠١ إثبات) .

بنـــــد ٧٣٨ مكرر ٥ أحكام النقض في بطلان الأحكام :

(١) تخلف أحد القضاه الذين اصدروا الحكم ووقع مسودته عن الحضور جلسة النطق به وحلول قاضى غيره محله وقت النطق يجب إثباته فى الحكم وإلا كان الحكم (باطل) (طعن ١٦١/٥٤ق) .

(٢) أجازت م ١٥٠ مرافعات للقاضى إذا إستشعر الحرج من نظر الدعوى لسبب ما عرض أمر تنحية على المحكمة للنظر فى قراره ويترتب على ذلك أن التنحى يعنى (فقد صلاحية الإستمرار فى نظر الدعوى أو الفصل فيها) فإذا شارك فى المداولة أو وقع الحكم يكون الحكم قد صدر من هيئة غير صالحة لإصداره ويكون الحكم الصادر باطلا ويعاد نظر الدعوى أمام(هيئة أخرى مغايرة) (طعن ٣٣٣/٣٦ق) .

(٣) لا يجوز الطعن بالنقض فى الأحكام الصادره من المحاكم الإبتدائية بهئية إستئنافية ويستثنى منها أن يكون الحكم قد فصل فى نزاع خلاف لحكم سابق بين الخصوم وحاز قوه الأمر المقضى (طعن ١٨٢١/٥٤ ق) .

(٤) الطعن بالنقض يرد كأصل عام على الأحكام الصادره من محاكم الإستئناف طبقا لنص م ٢٤٨ مرافعات ولايرد على الأحكام الصادرة من المحكمة الإبتدائية بهيئة إستئنافية إلا على سبيل الإستثناء طبقا لنص م ٢٤٩ مرافعات وهى أن يكون الحكم قد فصل فى النزاع خلاف الحكم سابق وحائز لقوة الأمر المقضى وكان الحكمان نهائيان بين نفس الخصوم سواء فى المنطوق وأسبابة المرتبطة به (طعن ٢٦٧٦/٥٦ق) .

مبادئ عامة فى الأحكام فى ضوء أحكام النقض :

١ ـ أسباب الحكم المرتبطة (بالمنطوق) أكتسابها حجية الشئ المحكوم فيه (طعن ٢٤١٣/٥١ق جلسة ١٩٨٢/١٢/٢٠) ولا تكتسب فى الحكم الجنائى حجية أمام المحاكم المدنية إلا إذا كانت (ضرورية) للحكم . (طعن مدنى ١٢٨٥/٤٨ ق جلسة ١٩٨٢/٥/٣١) .

٢ ـ جريمة امتناع الموظف العمومي عن تنفيذ حكم يشترط لقيامها :

أعلانه بالصورة التنفيذية للحكم ، ودخول تنفيذ هذا الحكم في أختصاصه ، وانذاره ، وأن أغفال الحكم بيان تاريخ اعلان المحكوم عليه وما اذا كان مزيلا بالصيغة التنفيذية (قصور) (طعن جنائي رقم ١٤٢٣٤/٥٩ ق) .

٣ ـ رأي الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع في المنازعات التي تنشأ بين الوزارات أو بين المصالح الحكومية وبعضها البعض (ملزم) لتلك الجهات طبقا لنص م٦٦ ق١٩٧٢/٤٧ الخاص بمجلس الدولة ، ولا يجوز لوزارة أو مصلحة حكومية قبول أو أبرام أي عقد بدون (استفتاء) ادارة قسم الفتوى بمجلس الدولة طبقا م٥٨ من قانون مجلس الدولة .

٤ – أحكام المحكمة الدستورية العليا – في دعاوى عدم دستورية القوانين واللوائح – (ملزمة) للكافة وسلطات الدولة بما فيها السلطة التشريعية (وذات أثر رجعي) طبقاً م ٤٩/ فقرة ٣ ، ٤ ق ٤٨/ ١٩٧٩ الخاص بالمحكمة الدستورية العليا وذلك بعد نشرها بالجريدة الرسمية ، ويمتنع تطبيق المادة أو القانون المخالف من اليوم التالي للنشر (بالجريدة الرسمية) – وأحكام المحكمة الدستورية العليا (كاشفة مقرره) . وبها تتجرد النصوص القانونية المحكوم بعدم دستوريتها من (قوة النفاذ) التي صاحبتها عند اصدارها ، وتفقد بذلك خاصية (الألزام) . التي تتسم بها (القواعد القانونية) . وبذلك يعد النص الباطل (منعدم) (ابتداء) فلا يكون قابلاً للتطبيق أصلاً منذ أن نشأ معيباً . وأن البطلان (لا يتجزأ) والساقط (لا يعود) . ويستثنى من الأثر الرجعي : الحقوق والمراكز القانونية التي استقرت إما بحكم قضائي نهائي حاز قوة الأمر المقض ، أو بانقضاء مدة التقادم المسقط «١٥ سنة» عليها . وذلك حماية لاستقرار المجتمع والثقة في المعاملات .

وسواء كان النص جنائي أم مدني ، إذ تعتبر الأحكام الصادرة (بالادانة) له (كأن لم تكن) ومعدومة الأثر حتى لو كانت (باته) .

ولكن أعمال أثر الحكم بعدم الدستورية : لا تمتد إليه ولاية المحكمة ،وانما تختص به (محكمة الموضوع) لتنزل حكم مادة ٤٩ من قانون المحكمة الدستورية على (الوقائع) المطروحة أمامها .

(طعن٢٥٩٧/٥٩ق جلسة ١٩٩١/٣/٢١) (طعن١٠١٣٧ ق دستورية جلسة ١٩٩٠/٥/١٩) (فتوى الجمعية العمومية قسمي الفتوى التشريع بمجلس الدولة ملف ١٤٢/٢/٧ و١٩٩٠/٨/٩ جلسة ١٩٩٠/٦/٦) .

أنواع الأحكام
المتعلقة بالملكية العقارية

١ ـ حكم صحة تعاقد

٢ ـ حكم ثبوت ملكية

٣ ـ حكم فرز وتجنيب (حكم القسمة)



دعوي « صحة التعاقد » (١)

بنـــــد ٧٣٩ : دعوى (صحة التعاقد) ، (وصحـــة ونفاذ العقد) مسميان (لدعوة واحدة) .

« تمتد سلطة المحكمة فيها الى بحث موضوع العقد ، ومداه ، ونفاذ » « طعن ٢٦/٨٦ ق جلسة ١٩٦٢/١٢/٧) . ويجوز رفعها على (كافة) التصرفات ولو لم تكن بميعاد (طعن ٥١/١١٤٥ ق جلسة ١٩٨٣/١/١٩) .

بنـــــد ٧٤٠ : ماهيتها والمقصود بها ؟

دعوى صحة التعاقد : هى (دعوى استحقاق مآلا يقصد بها تنفيذ التزامات البائع بنقل ملكية المبيع الى المشترى تنفيذاً عينياً والحصول على حكم يقوم تسجيلة مقام التوقيع على العقد النهائى أو تسجيل العقد فى نقل الملكية ، (طعن ٥٩/٥٣٥ ق جلسة ١٩٩٣/٤/١٣ ، طعن ٥٣/١٩٢٨ ق جلسة ١٩٩٣/٦/٢٩) (السنهورى الوسيط جـ ٤ بند ٢٧٤) .

أوهى دعوى المقصود بها : تنفيذ التزامات البائع التى من شأنها نقل الملكية الى المشترى (تنفيذاً عينياً) و(الحصول على حكم يقوم تسجيلة مقام (تسجيل العقد) فى نقل الملكية .

ولهذا فان المشترى لايجاب الى طلبه إلا إذا كان انتقال الملكية اليه ، وتسجيل الحكم الذى يصدره له فى الدعوى (ممكنين)(طعن ٤٣/٨٩٩ ق جلسة ١٩٨١/١٢/١٠) (طعن ٤٩/٥١٧٠ ق جلســـة ١٩٨٣/١/٥) (طعن ٤٨/٩٠٥ ق جلسة ١٩٨٢/١/١٤) (طعن ٥٠/٩٠٠ ق جلسة ١٩٩٤/٣/١٣) .

بنـــد ٧٤١ : تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ليست دليلا على انتقال الملكية للمشترى :

(١) ذلك أن « المعول عليه فى نقل الملكية ليس بالأسبقية فى تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد ، وانما هو بتسجيل الحكم أو العقد (طعن ٣٢/٥٧ ق جلسة ١٩٦٦/١١/١) .

---

(١) انظر دعوى صحة التعاقد وصحة التوقيع :

(١) مشار اليها المرجع الوسيط فى الشهر العقارى للمؤلف (٢) د/ محمد المنجى

(٣) مستشار / معوض عبد التوب (٤) د/ برهام عطاالله

(٥) مستشار/محمود رضا الخضيرى .

(٢) وأن مؤدى نص م ٩ ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر العقارى ، أن الملكية العقارية لا تنتقل الى المشترى إلا بتسجيل عقد البيع ، أو بتسجيل الحكم النهائى الصادر باثبات التعاقد ، وهذ القانون وأن أجاز تسجيل دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينيه عقاريه ورتب على التأشير بمنطوق الحكم فيها انسحاب أثر الحكم الى تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى ، فانه بذلك تفيد حماية أصحاب هذه الدعاوى تجاه من ترتب لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعد تسجيل صحائفها ، ولم يقصد أن يرتب على مجرد تسجيل دعوى صحة التعاقد انتقال الملكية قبل التأشير بالحكم الذى يقرر حق المدعى فيها .

بنــد ٧٤٢ : دواعى اللجوء اليها والاثر المترتب عليه ؟

هو أمتناع البائع عن الحضور أمام موثق الشهر العقارى للتوقيع على عقد البيع النهائى ، أو أمتناعه عن تقديم مستندات الملكية اللازمة للتسجيل .

فدور تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد قاصر على الاحتجاج على التصرفات التى رتبت حقوق عينية لأصحابها على العقار ، التى تلى تاريخ تسجيلها ، أو التأشير بها هامشيا ، ولا يسرى ذلك على الاحكام المؤشر بها بعد (٥ سنوت) من تاريخ صيرورتها (نهائيا) أو من تاريخ العمل بقانون ١٩٧٦/٢٥ المعدل لقانون تنظيم الشهر العقارى المعمول به اعتياراً من ١٩٧٦/٥/١ (طعن ٥٤/٥٩٨ق) وطبقا (م ١٤ تعليمات شهر ١٩٩٣) .

وفيما يلى أحكام محكمة النقض فى هذا الصدد :

(١) جعل حق المشترى حجة على من ترتب له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد (طعن ٣٧/٥٨ق جلسة ١٩٧١/١١/٢٣) .

(٢) تسجيل دعوى صحة التعاقد غير كاف لنقل الملكية مالم يصدر (حكم نهائى ويسجل) ويؤشر به على هامش العريضه المسجلة ليحتج بالحكم من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى (طعن ٤٣/٨٥٠ ق جلسة ١٩٧٧/٧/٢٨) .

(٣) مجرد قيام المشترى بتسجيل دعوى صحة التعاقد لايترتب عليه نقل الملكية تلك التى لا تنتقل الا بتسجيل الحكم الصادر بشأنها (طعن ٢٥/٢٨٣ ق جلسة ١٩٦٠/٤/٢١) .

(٤) تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد التي يرفعها المشترى على البائع بصحة التعاقد الحاصل بينهما على بيع عقار من شأنه أن يجعل حق هذا المشترى الذى يقرره الحكم المؤشر به فى هامش تسجيل الصحيفة (حجة) من تاريخ هذا التسجيل على من ترتب له حقوق عينيه على ذات العقار فلا يحول تسجيل المتصرف اليه لعقده بعد ذلك دون الحكم للمشترى الذى سجل صحيفة دعواه فى تاريخ سابق اذا ماصدر الحكم وتأشير به وفق القانون يكون حجة على المتصرف اليه (طعن ٥٨/٣١٠٦ ق جلسة ١٩٩٣/٤/١٥) .

(٥) مجرد تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد لا شأن له بنقل الملكية العقاريه من البائع الى المشترى ، اذ لا تنتقل هذه الملكية إلا باشهار الحكم النهائى الصادر بصحة البيع ، وذلك إما بتسجيل هذا الحكم ، أو بالتأشير بمنطوقة فى هامش تسجيل الصحيفة (طعن ٦١/٣٠٥٣ ق) ، (طعن ٦٢/٤٤٩٧ ق جلسة ١٩٩٤/١/٢٧).

بنـــــد ٧٤٣ خصائص دعوى صحه التعاقد :

١ – دعوى شخصيه عقاريه :–

تستند الي (حق شخصى) ويطالب فيها بتقرير حق عينى على العقار – أو اكتساب هذا الحق ، ويرفعها المشتري أو ورثته على البائع أو ورثته أمام المحكمه الواقع بدائرتها العقار – أو محكمه موطن المدعي عليه . [طعن جلسه ٣١/ ٢ /١٩٦٣) .

٢ – دعوى استحقاق مآلا :–

لقدر المبيع لأن القصد منها تنفيذ التزام البائع بنقل الملكيه للمشتري [تنفيذا عينيا) والحصول علي حكم يقوم تسجيله مقام تسجيل العقد فى نقل الملكيه . (طعن ٤٩/٦٠ ق جلسه١٧/٥/ ١٩٨٢) طعن ٢٣١٩/ ٥١ ق جلسه ١٩٧٦/١/٣٠) (٥٣/٢٥٧ قجلسه ٢٦/٣/ ١٩٨٧) (طعن ٤٦/٨٨٠ ق جلسه ١٥/١١/ ١٩٨٦) وترتيباعلي ذلك يجب: –

أ– **ان يكون البائع مالك** حتى يستطيع بدوره نقل الملكيه للمشتري (أي ان يكون تنفيذ التزامه (ممكنا) (طعن ٥٧/١٦٢٠ ق جلسه ١٨/١/ ١٩٩٠) (طعن ٥٨/٢١٥٠ق جلسه ٢٥/١١/ ١٩٩٠)والاوجب اختصام المالك الاصلى (بائع البائع)

ب – عدم الجمع بينها وبين دعوي ثبوت الملكيه في دعوى واحده أو صحيفه دعوي واحده اعمالا لنص م ٤٤ مرافعات التي تقضي بعدم جواز الجمع بين الملكيه والحيازه – فما دام أن الملكيه لم تنتقل بعد للمشتري فلا يجوز الجمع بينها وبين دعوي ثبوت الملكيه للمشتري للعقار (طعن ٦٨٨/٥٧ ق جلسه ١٥/١/١٩٩٢) .

جـ – انها لاتسقط بالتقادم : وذلك لتولد (التزام شخص أبدي) عن عقد البيع العرفي علي عاتق البائع وورثته من بعده بضمان عدم التعرض للمشتري (م٤٣٩ مدني) ويمتنع علي البائع أو ورثته رفع دعوي صحه التعاقد بالتسليم والتقادم المسقط او المكسب مالم يتم التنفيذ العيني لالتزامهم بنقل الملكيه والتسليم – وتوافر شروط التقادم المكسب للعين المبيعه من بعد (طعن ٨٣٧/٥٥ق جلسه ٢١/٤/١٩٩٢)

٣ – دعوى موضوعيه : تنصب علي حقيقه البيع فتتناول محله ومداه ونفاذه ووجوده او عدمه – وصحته أو بطلانه – وجديته أو صوريته .

٤ – انها تقبل التجزئه بطبيعتها : فتصح لمن يقرها من الورثه ، ولاتصح لمن يطعن فى بيع المورث منهم :(طعن ١١٢٠/ ٤٧ ق جلسه ٢٨/٤/ ١٩٨١) (طعن ٣٠٥/٣٤ ق جلسه ١١/٦/ ١٩٦٨) ويكتفي فيها عند الطعن بالنقض باختصام المحكوم لهم دون المحكوم عليهم (طعن ٩٣/٥٨/ ق جلسه ١٩٩٣) (طعن ١٧٦٥/ ٥٨ ق جلسه ١٥/ ٤/ ١٩٩٣) .

بنـــــد ٧٤٤ : مراحل دعوى صحة التعاقد :

تمر دعوى صحة التعاقد بـ ٣ مراحل :

(أ)عقد البيع الأبتدائى .

(ب) صحيفة دعوى صحة التعاقد المعلنه .

(ج) حكم صحة التعاقد النهائى .

أولا : عقد البيع الأبتدائى

بنـــــد ٧٤٤ : مكرر : تكييفة :

هو وعد بالبيع (ملزم) لطرفية ، وبتسجيل العقد النهائى أمام موثق الشهر العقارى يعد (تقايل) من عقد البيع الابتدائى (وفسخ له بأثر رجعى) .

وفى ذلك تقول محكمة النقض (عقد البيع النهائى - دون العقد الابتدائى هو الذى تستقر عليه العلاقة بين المتعاقدين ويصبح قانون المتعاقدين بشرط أن يكون هذا العقد صحيحاً ، وخاليا من المطاعن (طعن ٤٩/٣٤٣ ق جلسة ١٩٨٢/١٠/٣١).

ويلاحظ أن الشفعة (كرخصة) تجوز فى (عقد البيع الأبتدائى) لأنها تقع على (عقد بيع عقار) أيا كان نوعه (ابتدائى أو نهائى) وبتسجيل عقد البيع النهائى الحاصل على (صالح للشهر) ومسدد رسومة ، وموقع عليه من أطرافه بعد السداد أمام موثق الشهر العقارى ، يعتبر البيع الابتدائى (كأن لم يكن) ويكون تاريخ البيع هو (عقد البيع النهائى المصدق عليه أو الموثق أمام موثقوا الشهر العقارى) وأن كان ذلك لا يمنع من أعتبار عقد البيع الابتدائى(باتا لازما) متى دلت صيغته على التزام طرفيه بالوفاء بالالتزامات الناشئة عنه على وجه قطعى لا يقبل العدول (طعن ٥٤/٤٥٢ ق جلسة ١٩٨٨/٤/١٣) .

بنــــــد ٧٤٥ : بيانات عقد البيع الأبتدائى :

يلزم فى عقد البيع الابتدائى مايلى :

(١) أن يتضمن (تاريخ) التعاقد واطرافه - والاقرار بأهليتهم للتعاقد والتصرف .

(٢) بيان حصول بيع ، وبيان (عقار التعامل) وتحديده (محل العقد) تحديدا نافيا للجهاله [1] (من حيث رقم العقار والشارع والناحية والقسم والمحافظة والمسطح بالأمتار المربعة والحدود والاطوال الأربعة والوصف) والا كان (باطلا) (طبقا لنص المواد ١٣٧ ، ٤١٩ مدنى وم ٢٢ق ١٩٤٦/١١٤) يؤدى الى رفض دعوى صحة التعاقد اذا ما رفعت.

(٣) بيان الثمن (كركن أساسى فى عقد البيع يميزه عن غيره من العقود) والا عد التصرف هبه ، أو وصية أو بدل حسب ما يبين من بنوده .

---

(١) انظر الطعنان ٢٣/٧٨١ ق جلسة ١٩٧٢/٤/٢٩ ، ٣٨/٣٧٠ ق جلسة ١٩٧٣/٢/٢٠ حيث قالت محكمة النقض (العبرة فى تعيين المبيع المحكوم باثبات صحة التعاقد فيه بما ورد فى عقد البيع الابتدائى الذى بيع بموجبة ، لابما يكون قد ورد بصحيفة دعوى صحة التعاقد .

(٤) بند الملكية : لبيان أن التصرف صادر من مالك حقيقى. وليس بيع لملك الغير (غاصب بلا سند) ولأنه عنصر هام من عناصر دعوى صحة التعاقد اذا ما رفعت .

(٥) بند الحقوق العينية الاصلية والتبعية : وخلوه منها كالرهن والحكر والاختصاص والامتياز. ويتضح ذلك من استصدار (شهادة سلبيه) حديثه من مكتب الشهر العقارى المختص بعدم حدوث تصرفات فى عقار التعامل ويمكن التأكد من ذلك أيضا من المكتب المساحى الهندسى عن طريق استماره التغيير والخرائط المساحية.

(٦) تضمين عقد البيع (شرط جزائى) يتعهد البائع فيه بتقديم المستندات اللازمة للتسجيل والحضور أمام موثقوا الشهر العقارى للتوقيع على عقد البيع النهائى بمشروع محرر (صالح للشهر) من رسومة وفى حالة التأخير عن ذلك يكون ملزماً (بتعويض) قدره جنيه .

مع ملاحظة أنه (لا يستحق تعويض) الا اذا حصل (ضرر) ويشترط فى تقديره أن يكون (متناسب مع الضرر) فاذا كان مغالى فيه جاز للقاضى تخفيضه .

(٧) اذا كان التعامل (بيع شقة) فيلزم ذكر رقمها والدور الواقع به الشقة وعدد حجراتها وما يخصها من (حصة شائعة) (فى الأرض والمنافع المشتركة) (م١٦٩/٦ تعليمات شهر ٩٣) .

(٨) التوقيع ويلزم أن يكون (بخط اليد) فاذا كان يجهل الكتابة فيكون ببصمة الابهام لاستحالة تزوير البصمة ولاختلافها حتى بين الأشقاء والتوائم ويجب للسلامة ومنعا من حدوث نزاع مستقبلا أو حدوث طعون بالتزوير أو بصورية العقد أو الأدعاء بحصوله فى مرض الموت وخلافة أن يكون (التوقيع وقبض الثمن) بحضره شاهدين على الأقل بالغى سن الرشد عاقلين .

بنـــــد ٨٤٦ آثـــــار عقد البيع الابتدائى :

التزامات وواجبات (تعد حقوق فى نفس الوقت بالنسبة للطرف الآخر) على عاتق كل من الطرفين بالنسبة للمشترى (سداد كامل لثمن) .

وبالنسبة للبائع تمكين المشترى من الآتى :

١ ـ حق المنفعة دون حق الرقبة طبقا م ٢/٤٥٨ مدنى من وقت العقد مالم يوجد نفاق أو عرف مخالف (طعن ٢١٦/٢٨ ق جلسة ١٩٥١/١٢/١٥) (طعن ٥٠/٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٦/٢٨) (طعن ٦/٤٥ ق جلسة ١٩٧٨/٣/٢٩)(طعن ٢٧١/٤٧ق جلسة ١٩٨١/١١/٢٦) والبناء على سبيل البقاء والقرار (الطعن ١٩/٤٢ ق جلسة ١٩٧٦/٢/١٧) وعدم تسجيل العقد لا أثر له (طعن ٢١٩/٥٥ ق جلسة ١٩٨٨/٦/١٥).

٢ ـ حق الإدارة (طعن ٢٧١/٤٧ ق جلسة ١٩٨١/١١/٢٦).

٣ ـ حق التسليم شائع أو مفرز (بحسب حالة الشراء) حيازة قانونية (طعن ١٤٢٥/٤٧ ق جلسة ١٩٨٠/١/١٧) وطلب طرد الغاصب بلا سند (طعن ٤٤٦/٤٦ ق جلسة ١٩٨٠/٦/٢٥) طعن ١٧٦٨ /٥٢ ق جلسة ١٩٨٦/٢/٩) (طعن ١٠٤٤/٥٤ق جلسة ١٩٨٧/١٢/١) (طعن ٢٥٨٥٢/٥٥ جلسة ١٩٨٨/٥/٤) طبقا م٢٠٦ مدنى وم ٤٣١ مدنى وهو (إلتزم بتحقيق غاية أو نتيجة) وهو متفرع عن الإلتزام بنقل الملكية ويجب أن يتم التسليم (بالحالة التى كان عليها العقار وقت البيع) طبقاً (م٤٣١ مدنى) ويعتبر التسليم أنه قدتم بوضع المبيع تحت يد وتصرف المشترى مع إعلامة بذلك وهو مايسمى (بنقل حيازة المبيع) لكى يتمكن المشترى من الأنتفاع به طبقا (م ١/٤٣٥ مدنى) ولا يستطيع استرداده منه تأسيسا على أنه مالك من الناحية القانونية وهو من أهم مقتضيات عقد البيع التى تترتب بمجرد العقد ومن وقت أبرامة ولو لم ينص عليه فيه طبقاً للمادتين ٢٠٦، ٤٣١ مدنى (طعن٦٩٢/٤٦ ق جلسة ١٩٨٢/٢/٢٢) ولو كان البائع لم يسجل عقاره بعد (طعن مدنى جلسة ١٩٧٧/٦/٢٨) ذلك أن عقد البيع ولو لم يشهر لا يمنع من مطالبة البائع بالتسليم بإعتباره إلتزام شخصى وأثر من أثار البيع لايحول دونه عدم حصول التسجيل (طعن ٢٥٨٥/٥٥ ق جلسة ١٩٨٨/٥/٤) ويلاحظ أن التسليم يشمل (الملحقات) طبقا لنص (مادة ٤٣٢ مدنى) كالعقارات بالتخصيص من آلات وماشية وحق إرتفاق والحديقة التى بمدخلة وبصفة عامة كل ما أعد لإستعمالة ومنفعته كما تشمل الملحقات (الثمار) طبقا (م ٢/٤٥٨ مدنى) طبقا لما تقضى به طبيعته والعرف ونية المتعاقدين وهلاك المبيع قبل التسليم يكون على (البائع) فإذا إمتنع كان له طلب (التنفيذ العينى) إذا كان ممكنا أو الفسخ مع التعويض بشرط (إعذار) البائع بالتسليم وإثبات ما أصابة من ضرر ويشترط لإعتبار البائع أنه قد وفى إلتزامة بالتسليم قانوناً شرطان :

(١) وضع المبيع تحت تصرف المشترى (بالتخلية وتسليم المفتاح)(م ٤٣٥ مدنى) وتسليم سند الملكية ويقع عبء إثبات حصول التسليم على البائع .

(طعن ٣٥٣٩ /٥٨ ق جلسة ١٩/٦/١٩٩٠) .

(٢) إعذار المشترى بتسلم المبيع (م٤٣٧ مدنى) ويترتب على الاعذار :-

١ ـ نقل تبعة الهلاك الى المشترى .

٢ ـ عدم جواز طلب الفسخ .

٣ ـ عدم جواز الدفع بعدم التنفيذ ، ولكن قد تقع تبعة الهلاك على المشترى قبل التسليم إذا حدث الهلاك وهو فى حوزه البائع كحابس له لعدم الوفاء بالثمن (طبقا م ٤٦٠ مدنى) .

٤ ـ حق طلب فرض الحراسة القضائية المواد ٤٣١ ـ ٤٩١ مدنى م ٧٣٠ مدنى إذا ما خشى خطراً عاجلا من بقاء العين المبيعة تحت يد البائع (طعن ١٤٢٥/٤٧ ق جلسة١٧/١/١٩٨٠) .

٥ – قبض (الريع) من المستأجرين بشرط حوالة عقد الأيجار من المؤجر له وقبول المستأجر لهذه الحوالة ، أو إعلانة بها لتكون نافذة فى حقة (م ٣٠٥ مدنى) وطعن ١٣٠٩/٤٧ ق جلسة ٢٧/٢/١٩٨٠) فالمشترى فى هذا ليس إلا دائن عادى للبائع(طعن٥٧/٣٢ق جلسة١/١١/١٩٦٦)(طعن١٠٦/٤٣ق جلسة ٣٠/٣/١٩٧٧) (طعن٩٥٨/٤٦ ق جلسة ٨/١١/١٩٧٨) ويكون من وقت إبرام عقد البيع حتى ولو لم يقم بتنفيذ إلتزامة بدفع الثمن إلى البنك المرتهن فى عقار البائع المثقل بالرهن (طعن ٢١٦/١٨ ق جلسة ١٥/٢/١٩٥١) ويلاحظ أن حق الرقبة يبقى على (ملك البائع) حتى ولو (تسلم المشترى العقار) فعلا والذى لا تنتقل إليه ملكيته إلا بتسجيل العقد النهائى فى الشهر العقارى (طعن ٤٥٥/٣٤ ق جلسة ٢١/١١/١٩٦٨)

بند ٧٤٧ حكم بيع مالك ذات الشقة أو الحصة الشائعة أو العقار الى مشترى آخر:

والجواب أنه بيع باطل بطلان مطلق ولو كان مسجلاً طبقا م ٢٣ ق ١٣٦/ ٨١ الخاص بإيجار الأماكن حتى ولو لم يسجل عقد البيع الأبتدائى الأول وهذا ما أكده وحسمه حكم المحكمة الدستورية العليا فى القضية ٢٢/ ١٢ ق دستورية جلسة ١/١/ ٩٤ والمنشور بالجريدة الرسمية عدد٣ تابع بتاريخ ٢٠/١/١٩٩٤ ويراجع بند٤ من هذا الكتاب.

ويلاحظ أن هذا النص (م ٢٣ ق ١٣٦ / ٨١) قاصر على الوحدات السكنية فقط فلا يشمل حل بيع الأرض الزراعية والأرض الفضاء فقد ذكر النص عبارة (وحدة سكنية) بدلا من عبارة (المكان) ومدلول الأولى أضيق من مدلول الثانية فمدلول الأول ينصرف إلى الشقق والعمارات والفيلات فقط .

كما إعتبرت م ٢٣ سالفة الإشارة البالغ مرتكب (لجنحة نصيب) ويعد هذا النص متفقا مع العدالة والمنطق وتعاليم الإسلام السمحة لقوله عليه السلام (أيما رجل باع بيعا من رجلين فهو للأول منهما) .

بنــــد ٧٤٨ س ما حكم إبرام عقد البيع الإبتدائي بدون ذكر تاريخ ؟

ج/ حكمة أنه صحيح .

بنــــد ٧٤٩ هل يلزم حضور شاهدان للتوقيع على عقد البيع الإبتدائي المكتوب؟

ج/ إبرام عقد البيع الإبتدائي بدون شهود (تصرف صحيح) طالما صدر من شخصين كاملي الأهلية وإرادتهما سليمة خالية من العيوب ومتلاقية بإيجاب وقبول فينعقد العقد صحيحاً .

ولكن يفضل أن يتم ذلك في حضره شاهدين بالغي سن الرشد عاقلين منعا من حدوث نزاع مستقبلا أو إنكار من جانب الورثة أو حدوث طعن بالتزوير أو الصورية مستقبلا .

بنــــد ٧٥٠ س/ هل يجوز التوقيع على عقد البيع الإبتدائي بالبصمة أو الختم؟

ج/ نعم ويجوز ذلك طبقا م ١٤ قانون ٢٥/ ٦٨ الخاص بالإثبات وطبقا لنص م ٣٩٠ مدني فذلك هو المصدر القانوني لإضفاء الحجية على الأوراق العرفية .

بنــــد ٧٥١ س/ هل تجوز الصورة الفوتوغرافية ؟

ج/ تجوز إذا وقع عليها بأنها (صورة طبق الأصل) ولم تقم منازعة بين أطراف العقد على صحتها .

بنــــد٧٥٢ س:ما حكم نسخ صورة من عقد البيع الإبتدائي على ورقة أخرى بالكربون

ج/ تكون له الحجية إذا كان الأصل موجودا ، أو وقع على النسخة الكربونية من الأطراف فالمحرر الموقع عليه بالكربون من ذات يد من نسبت إليه محرر قائم بذاته له حجيته طبقا لنص م ١٤ إثبات (طعن ٥٢٧/ق جلسة ٣١/ ١/ ٧٨) .

بنـــــد ٧٥٣ : ما الحل لو فقد عقد البيع الإبتدائى ؟

ج/ يجوز إثباته بطرق شتى (محضر إدارى ، شهادة شهود ، تحويل عقد الإيجار للمشترى ، نقل التمويل بالبلدية) (طعن ٢٩/٣٥٧ ق جلسة ١٩٧٨/١/٣١) وذلك طبقا م ٦٣/ب ق ٦٨/٢٥ الخاص بالأثبات بشروط هى :

(١) وجود محرر مكتوب (٢) فقده .

(٣) أن يكون الفقد بسبب أجنبى لا يد له فيه (كسرقة أو حريق) وكلها وقائع مادية يجوز إثباتها بكافة الطرق ومنها القرائن والبينه ، وعملا يتم التحقيق على مرحلتين :

الأولى : حيث تحيل المحكمة الدعوى الى التحقيق لاثبات واقعة الفقد وشروطها فإذا ثبت توافرها فأنها تحيل الدعوى للتحقيق مره ثانية لاثبات التصرف موضوع المحرر المفقود والمطلوب الحكم بصحته ونفاذه وعلى المدعى أثبات مضمون التصرف وشروطة فاذا ما نجح فى ذلك قضت المحكمة بالطلبات .

بنـــــد ٧٥٤ هل يشترط للحكم بصحه التعاقد توقيع المشتري علي عقد البيع ؟

جـ / يكفي للحكم بصحه التعاقد عقد بيع ابتدائي توقيع البائع ، ذلك ان اركان البيع تتكا مل بدفع المشتري الثمن وتسلمه العقد الموقع عليه من البائع واقامته علي البائع دعوي صحه التعاقد ، مما يتوفر به القبول من جانب المشتري للبيع يغنى عن توقيعه على العقد (م ٤١٨ مدني) (طعن مدني جلسه ١٨ / ١٢/ ١٩٧٣) .

بند ٧٥٥ هل دعوي صحه التعاقد يقتصر رفعها علي المشتري فقط ؟

جـ – لا فيجوز للبائع اقامتها ، ذلك انه ليس هناك في القانون مايمنع البائع من رفعها وإقامتها لتحديد الثمن ونقل الملكيه من ذمه البائع الي المشتري ، والزام الاخير بدفع الثمن المحدد للعين مشتراه في عقد التمليك (استئناف المتصوره جلسه ١٦/٧/ ١٩٩٥)

وهي جائزه للبائع مادم انه له (مصلحه شخصية ومباشرة قائمه ومشروعه) [1] في رفعها يستوي في ذلك البائع والمشتري[2] بل تكفي لقبولها (المصلحة المحتمله) إذا كان الغرض من الطلب الإحتياط لدفع ضرر محدق أو الإستيثاق لحق يخشي زوال دليله عند النزاع فيه (طعن مدني جلسة ١٩٧٦/٢/٢٦) . وكمثال : التخلص من الضرائب المستحقة على العقار (طعن ١٥١٨ / ٤٨ ق جلسة ١٩٨١/٦/٢٢) .

---

(١) م ٣ مرافعات معدله بالقانون ١٩٩٦/٨١ (٢) دعوى صحة التعاقد د/برهام عطا الله ص٩٢

بنـــــد ٧٥٦ الثمن كركن اساسى فى عقد البيع (الأبتدائى والنهائى) (المواد٤٢٣ ، ٤٢٤ ، ٤١٨ ، ٤٥٦ مدنى) :

يشترط فى الثمن شرطان :

(١) أن يكون بمقابل نقدى .

(٢) أن يكون (جديا) أو (بخس) وليس (تافة) [1] وإلا كان باطلا وإن كان بعد هبة مستترة فهو صحيح فلا يمنع من إنعقاد العقد ويجوز طلب تكملته فى بيع عقار ناقص الأهلية .(م ٤٢٥ مدنى) (طعن مدنى جلسة ١١/١/١٩٧٣) ويكفى فيه أن يكون (قابل للتعيين) الا أنه وعلى ما يستفاد من نص المادتين ٤٢٣ ، ٤٢٤ مدنى لا يشترط أن يكون معينا بالفعل بل يكفى أن يكون قابل للتعيين باتفاق المتعاقدين (صراحة أو ضمنا) على الاسس التى يحدد بمقتضاها من العقد (طعن١٠٥١/٤٥ ق جلسة ٢٨/١/ ١٩٨٠) فإذا لم يوف المشترى مقابل الثمن المذكور بعقد البيع فللبائع أن يدفع فى دعوى صحة التعاقد التى يرفعها المشترى عليه بعدم تنفيذ المشترى بالتزامة بالوفاء بالثمن ليحكم فيها بعدم قبول الدعوى (طعن ٧١١/٥٤ق جلسة ٢٩/١٠/١٩٨٧ ، طعن١٠٤٢/٥٦ق جلسة ١٥/٦/١٩٨٨) فإذا ما وفى المشترى بكامل الثمن بعدها مباشرة فلا يطعن بالاستئناف لأن الحكم صدر بناء على واقع حقيقى وإنما ترفع دعوى جديدة مبتدأ بصحة التعاقد . كذلك فأن صدور الحكم بصحة التعاقد ، دون فصل فى (باقى الثمن) لا يمنع البائع من المطالبة به أو طلب فسخ العقد بدعوى جديدة (طعن ٥٧٠/٣٥ق جلسة ٢٦/٢/ ١٩٧٠) فيجب التحقق من توافر ركن الثمن فى عقد البيع قبل الحكم بإنعقادة (طعن مدنى جلسة ٢٨/٢/١٩٤٦) وقالت محكمة النقض فى (الطعن ٢٤٣/٣٣ق) (إن عجز المشترى عن إثبات وفائه بالثمن لا يجوز له إجبار البائع على تنفيذ إلتزاماته التى من شأنها نقل الملكية عن طريق دعوى صحة تعاقد وحق البائع فى حبس إلتزامة حتى يقوم المشترى بتنفيذ ماحل من إلتزامات) وللبائع أذا لم يسلم المبيع (حق حبسه) حتى يستوفى كامل الثمن (م ٢٧٣ ، ٤٥٩ مدنى) ماعدا حالة الاتفاق على التسليم الفورى مع ارجاء دفع

---

(١) ويكيف عقد البيع المتضمن ثمن(تافة) بأنه عقد بيع قابل للإبطال لنقص أهليه أو للغلط أو للأستغلال إذا توافرت شروطها ولا يشترط لوجود الثمن أن يكون متكافئا مع قيمة المبيع فهو عقد بيع صحيح ولكن إذا كان نية البائع مصحوبة بتوافر نيه التبرع فيأخذ حكم (الهبة) أنظر بند ٥٥٢ من هذا الكتاب.

الثمن الى أجل مستقبل ، ويلزم لكى تتحقق المحكمة من واقعة عدم الوفاء (الدفع بذلك) (طعن ٥٣٥/٥٩ق جلسة ١٣/٤/١٩٩٣) .

وإذا كان طريق دفع ثمن المبيع (تسليم شيك) باعتباره (أداة وفاء) ينقضى بها التزام المشترى وتبرء ذمته منه يلزم قيام المسحوب عليه بصرف قيمته من البنك الذى يصرفه له بمجرد الاطلاع بالفعل (طبقا لنص مادتى ٤٨٧ ، ٤٨٩مدنى) .

فإذا كان الثمن (حال الأداء) فلا يكفى العرض الحقيقى له وانما يلزم إيداع المشترى للثمن (بخزينة المحكمة) (طعن مدنى جلسة ١٥/١١/١٩٦٦) .

ويجوز للمشترى اشتراط عدم صرفة للبائع إلا بعد صدور حكم نهائى بصحة التعاقد إذا علق عقد البيع الإبتدائى الوفاء بباقى مبلغ الثمن على التوقيع على العقد النهائى [١] (طعن مدنى جلسة ٢٥/١/١٩٧٩) فاذا لم يوف المشترى بباقى الثمن كان حق البائع فى المطالبة به قائما وله حق حبس المبيع والإمتناع عن تسليمة ليستوفى الثمن طبقا م ٤٥٩ مدنى وله حق الفسخ جزاء عدم تنفيذ الإلتزام واللجوء للقضاء فى ذلك وعدم تنفيذ المشترى إلتزامه بالوفاء بالثمن يجيز للبائع (إعذاره) ثم رفع دعوى فسخ العقد مع التعويض إذا كان له مقتض ويشترط فى رفعها (أهليه البائع) **ولا يجوز الجمع بين طلب التنفيذ وطلب الفسخ فى دعوى واحدة** فإذا نزل عن أحدهما لا يجوز له الرجوع فيه ، ولكن إذا رفع دعوى بأحدهما لايعد نزولا منه عن الطلب الأخر وجزاء صورية الثمن أو تفاهته (البطلان) .

جزاء عدم وفاء المشترى بالثمن فى ميعاد إستحقاقة :

١ ـ المطالبة بالفسخ بعد إعذاره بالوفاء (م ١٥٧مدنى) وهذه الدعوى تسقط بمرور (سنه) على التسليم وكان المبيع معين المقدار فإذا لم يكن معين المقدار فتسقط بـ ١٥ سنة من وقت ثبوت الحق فى الفسخ .

٢ ـ أو التنفيذ العينى (م ٢٠٣/١ مدنى) بموجب (إمتياز البائع) بشرط (قيده) ولو كان البيع مسجلا وتكون مرتبته من تاريخ قيده (المواد ١١٤٥, ١١٤٧ مدنى) .

---

(١) وذهبت النقض فى الطعن ٢٠٦٨/٦٠ ق إلى أن (ايداع المشترى باقى الثمن بعد عرضه على ذمة الفصل فى دعوى صحة التعاقد (ايداع مع التخصيص)لصالح البائع وحده فلا يجوز لدائنى المشترى فى توقيع الحجز على المبلغ المودع أو مشاركة البائع فيها مشاركة(غرماء) ويقع الحجز باطلاً سواء كان الحجز قبل قبول العرض أو قبل صدور الحكم بصحته .

بنــــد ٧٥٧ : قابلية دعوى صحة التعاقد للتجزئة :

تقبل دعوى صحة التعاقد (التجزئة بطبيعتها) مالم يكن المتعاقدان قد قصدا عدم التجزئة أو كان محل العقد غير قابل للتجزئة وخير مثال لذلك حكم صحة تعاقد عقد قسمة ابتدائى بين أكثر من وارث تم فيه تحديد نصيب كل وارث وإختصاصه به فيجوز لأحد الورثة فى هذه الحالة طلب الحكم بصحة تعاقد نصيبة فقط دون باقى الأنصبة الخاصة بباقى الورثة فى مواجهتهم جميعا لتسجيل نصيبة بدلا من حضورهم جميعاً أمام موثق الشهر العقارى وتلافيا لسداد رسوم التسجيل عن كامل العقار وانما تحصل الرسوم فقط عن نصيبة وحصته بالنسبة إلى كامل العقار (طعن مدنى جلسة ١٩٦٤/٤/٣) بمجرد حصول القسمة وقبل تسجيلها يعتبر المتقاسم فيما بينه وبين المتقاسمين الآخرين مالكا ملكية مفرزه لنصيبة بالقسمة غير المسجلة ولا يحتج بها على الغير إلا(بالتسجيل) .

(١) لا تناقض فى قضاء الحكم بصحة ونفاذ العقد عن جزء من الأطيان المبيعة وإبطالة فيما زاد عن ذلك عملا بمادة ١٤٣ مدنى وتقضى (أنه إذا كان العقد فى شق منه باطلا فهذا الشق وحده هو الذى يبطل إلا إذا تبين أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الذى وقع باطلا وهو مالم يقم الدليل عليه باعتباره لاينفصل عن جملة التعاقد (طعن مدنى جلسة ١٩٧٦/١/٢١) .

(٢) مؤدى نص م٣٠٠ مدنى أن الأصل فى حالة تعدد الدائنين دون تضامن أن الألتزم ينقسم عليهم بحكم القانون كل بالقدر المتفق عليهم أو بالقدر الذى يعينه القانون ولا يستطيع كل دائن أن يطالب المدين إلا بنصيبة أو يطلب الفسخ لعدم الوفاء بنصيب غيره إلا إذا إنصرفت نيه المتعاقدين إلى عدم تجزئة الصفقة (طعن مدنى جلسة ١٩٨١/٤/١٦) .

(٣) ويعتبر البيع صحيح لمن أقر به وباطل لمن أنكره أو طعن عليه بالتزوير ولا تقبل التجزئة فى حالة (الدفع ببطلان العقد أو صوريته) فلايجوز مثلا تصور أن يكون التصرف (وصية) بالنسبة لمن دفع بالصورية منهم (وبيع) لمن لم يدفع منهم بها (طعن مدنى جلسة ١٩٦٨/٤/٣٠ ، طعن مدنى جلسة ١٩٨١/٤/٢٨) .

(٤) دعوى صحة التعاقد تقبل التجزئة بطبيعتها ويكفى فيها عند الطعن بالنقض أختصام المحكوم لهم دون المحكوم لهم دون المحكوم عليهم ولا يوجب

القانون إختصام جميع المحكوم عليهم فيها عند الطعن بالنقض (طعن ١٧٦٥/٥٨ق جلسة ١٩٩٣/٤/١٥ ، طعن ٥٨/٩١٠ق ١٩٩٣/٤/١٨) .

بنـــد ٧٥٨ شروط قبول دعوي صحة التعاقد :-

أ) شكلية :-

١ـ أن يكون للمدعي مصلحة شخصية ومباشرة وقائمة :- وهو من النظام العام وتقضى به المحكمة من تلقاء نفسها بعدم القبول فى حالة تخلفه (طبقا م ٤ ق ١٩٩٦/٨١ . بتعديل بعض أحكام ق المرافعات) .

٢- ملكية المتصرف للعقار المبيع(1) طبقا للمواد ٢٠٤ ، ٩٣٢ ، ٩٣٤ مدني ١ [طعن ٤٩٦ /٤٠ ق جلســة ١٩٧٥/١١/٢٤ ، طعن ٢١٢٩ / ٥١ ق جلســة ١٩٨٤/١٢/٢٠] حتي يكون إلتزامه بنقل الملكية للمتصرف إليه (ممكن) وهو في حالة عدم تسجيل العقود الصادرة لمن باع له غير ممكن . فبدون ذلك لا يستطيع المشتري المتصرف إليه نقل الملكية إليه . ولا يكون أمامه سوي وضع يده علي محل التصرف بنيه التملك بالتقادم الطويل المكسب للملكية (١٥سنة) .

ويلاحظ أنه إذا لم يكن سند ملكية المتصرف مسجلا ، فيلزم إختصام بائع البائع بطريق الدعوي غير المباشرة بإعتباره (نائب عن البائع له ودائن له في إلتزامه بنقل الملكية إليه) طالبا في طلباته الختامية بصحيفة دعواه - صحة ونفاذ العقدين وإلا حكم بعدم قبول الدعوي (لرفعها قبل الأوان) . (وسنتكلم عنها تفصيلا بعد الحديث عن الشروط الموضوعية) .

٣- عدم إنكار البائع توقيعه أو الطعن علي العقد بالتزوير .

٤- عدم دفع ورثة البائع الدعوي بالجهالة أو عدم العلم .

٥- عدم إتفاق الخصوم على (التحكيم) حيث أن ذلك مانع من رفع دعوي صحه العاقد (طبقا لنص م ١٣ ق ١٩٩٤/٢٧ الخاص بالتحكيم فى المواد المدنية) .

---

(١) سبق أن بينا أن مصدر ذلك مستقى من الشريعة الإسلامية وقوله عليه السلام (لابيع إلا فيما يملك) .

٦- يلزم تقديم (صحيفة دعوي صحة التعاقد مسجلة) . في الجلسة كشرط لقبول الدعوي طبقا لنص م ٦٥ /٢مرافعات مضافة بقانون ٦ / ١٩٩١ الخاص برسوم الشهر العقارى بالنسبة **للسجل الشخصى** ، أما بالنسبة **السجل العينى** فيلزم (تقديم شهادة قيودات رسمية) . طبقا لنص م ٣٢ ق ١٤٢/ ١٩٦٤ الخاص بإصدار السجل العيني وإلا كانت الدعوى غير مقبولة .

(لرفعها قبل الأوان) كما يلزم تقديم شهادة بحصول التأشير في السجل العيني بمضمون الطلبات المتضمنة إجراء التغيير في بيانات السجل العيني .

ب- موضوعية :-

(١) ركن الرضا : أهلية أداء كاملة - إرادة سليمة خالية من العيوب (غلط - إكراه - تدليس) في بيع صحيح حقيقي جدي (وليس صوري صورية مطلقة) .

(٢) ركن المحل (مشروع) :- وأن يكون المبيع معين ومحدد تحديد نافياً للجهالة - وسداد كامل الثمن - وأن يكون تنفيذ العين (ممكنا) .

(٣) ركن السبب (مشروع) :- غير مخالف للقانون أو النظام العام والآداب ، وإلا كان العقد (باطل بطلانا مطلقا) وترفض الدعوي .

بند ٧٥٩ : ملكية البائع للمبيع :

للحكم بصحة التعاقد يلزم : أن يكون المتصرف مالك بعقد مسجل أو حكم نهائى مسجل ، وإلا وجب اختصام البائع للمتصرف اذا كان هو (الملك الاصلى) وكان المتصرف للمشترى الحالى لم يسجل عقده [١] .

وأساس ذلك يجد سنده فى م ٢٣ ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر العقارى (لايقبل فيما يتعلق باثبات أصل الملكية أو للحق العينى إلا المحررات التى سبق شهرها) والمواد ٩٣٢، ٢٠٤ مدنى (بالعقد متى ورد على محل مملوك للمتصرف طبقا م ٢٠٤مدنى) وبغير ذلك لايمكن اعتبار المشترى (مالكاً) فاذا سجل عقده أو سجل

---

(١) انظر الطعن ٣٨/١١٤ ق جلسة ١٩٧٣/٤/١٢ والطعن ٥٩/٣٦٨٥ ق جلسة ١٩٩٤/١٠/٢٣ (إتساع نطاق دعوى صحة التعاقد عقد البيع الذى يجب أن يكون من شأنه نقل الملكية ليشمل كل ما يتعلق بصحة العقد ونفاذه ومنها تملك البائع العين المبيعة بالتقادم الطويل المكسب فى مواجهة المشترى منه)

حكم صحة ونفاذ الصادر له بالرغم من عدم تسجيل سند البائع له ، لايؤدى الى اعتباره مالكاً اذ من غير الممكن أن يكون له من الحقوق أكثر مما هو للبائع له الذى لم تنقل اليه الملكية بسبب عدم تسجيل سنده - فيجب إذن أن يكون البائع مالكا حتى يكون التزامة بنقل الملكية (ممكنا) (طعن ٢١٢٩/٥١ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٠ ، طعن ١٢٠٠/٥٣ق طعن ١٩٩٣/٥٤ ق) .

والتكييف القانونى للمشترى من البائع الذى لم يسجل سند ملكيته :

أنه (نائب) عن البائع بوصفه (دائن له) طبقا (للمواد ٢٣٥ ، ٢٣٦ مدنى) (طعن ٣٣٨/٣٥ ق جلسة ١٩٦٩/٦/٥) (طعن ٨٨٠/٤٦ق جلسة ١٩٧٦/١١/١٥) (طعن ٦٨٧/٤١ ق جلسة ١٩٧٥/١٠/٢٨)(طعن ٣١٧/٤٧ق جلسة ١٩٨٠/١١/١٨) (طعن ٢١٢٩/٥١ق جلسة١٩٨٤/١٢/٢٠)(طعن٢٠٠٠/٥٥ق جلسة ١٩٩١/١١/٢٧) (طعن ٢٠٢٥/٥٥ق جلسة ١٩٩٢/٣/٢٩)(طعن ٦٨٨/٥٧ق جلسة ١٩٩٢/١/١٥) واذا كان عقد شرا البائع للمشترى (لم يسجل) وجوب اختصام بائع البائع أو ورثته بطريق الدعوى (المباشرة) باعتباره دائن له فى التزامة بنقل الملكية له ونائبا عنه وإلا كانت دعواه (غير مقبوله) (طعن ٥٩٢/٥١ق) (طعن ٢١٥٠/٥٨ق جلسة ١٩٩٠/١١/٢٥ ، طعن ١٠٢٦/٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/١/٢٣) .

وفى ذلك تقول محكمة النقض :

(١) من المقرر أن الملكية لا تنتقل الا بالتسجيل ، وأن المشترى لايجاب الى طلب الحكم بصحة عقده إلا اذا كان انتقال الملكية اليه (ممكنا) وهو فى حاله عدم تسجيل العقد الصادر لمن باع له (غير ممكن)(طعن ٤٩٦/٤١ ق جلسة ١٩٧٥/١١/٢٤) .

(٢) تسجيل عقد البيع الصادر من المالك الاصلى شرط لازم لنقل الملكية منه للمشترى ، وحتى يستطيع الأخير بدوره نقلها الى المشترى منه ، لأنه من غير الممكن أن يكون له من الحقوق أكثر مما هو للبائع له الذى لم تنتقل اليه الملكية بسبب عدم تسجيل سنده (طعن ٣١٧/٤٧ ق جلسة ١٩٨٠/١١/١٨) .

ويجب عند رفع دعوى صحة التعاقد أن يطلب المدعى فى طلباته الختامية تسليم العقار أو الشقة مشتراه ، فإذا لم يذكر ذلك بصحيفة دعواه أو بمحضر الجلسة فليس أمامه إذا ما إمتنع البائع عن التسليم سوى : رفع دعوى بتمكينه من استلام الأرض أو الشقة أو طلب التعويض عن الاضرار التى لحقته نتيجة المماطلة فى تسليمها .

بنـــــــد ٧٦٠ يشترط لقبول الدعوى سداد الأمانة القضائية :

(م ٢٤ مكرر ق ٧٠/ ٦٤ الخاص برسوم الشهر مستبدله بقانون ١٩٩٦/٢٢٤)

وهى : ربع الرسم النسبى المستحق على شهر حكم صحة التعاقد بعد نهائيته (٢٥ ٪) تقدر بناء على الثمن الوارد بصحيفة الدعوى أو طلب الشهر وتخصم قيمتها من الرسم النسبى المستحق عند شهر الحكم النهائى وترد هذه الأمانة فى أحوال :

(١) إذا قضى برفض الدعوى أو بعدم قبولها .

(٢) إذا قضى بإعتبار الدعوى كأن لم يكن .

(٣) إذا قضى بترك الخصومة فى الدعوى .

(٤) إذا قضى بسقوط الخصومة فى الدعوى .

(٥) إذا لم يتم شهر المحرر لتخلف أحد الشروط اللازمة قانونا لشهره والتى لا دخل فيها لإرادة طالب الشهر ويشترط لإسترداد الأمانه القضائية فى الحالات الأربع الأولى سالفة الذكر أن يصبح الحكم (نهائيا) سواء لإستنفاذ طرق الطعن العادية بالنسبة له ، أو لأنه نهائى بطبيعته أو لفوات مواعيد الطعن دون الطعن عليه .

أما بالنسبة للحالة الخامسة فترد فى حالة عدم شهر المحرر :

(١) لتخلف شرط من الشروط المتطلبة فى قانون الشهر .

(٢) ولم يكن هناك دخل لإرادة طالب الشهر .

مثال : عدم علم المشترى (أى حسن نية المشترى) بعدم ملكية البائع للمبيع، أما سوء نية المشترى (علمه بعدم ملكية البائع للمبيع) فلا يسترد الأمانة وفى جميع الحالات المشار اليها يجوز لطالب الشهر إسترداد الأمانة فقط بدون رسم . أما رسوم رفع دعوى صحة التعاقد فلا يجوز إستردادها لأنها حصلت عن خدمة تم أدائها وتحسب الأمانه القضائية طبقا للمنشور الفنى ١٩٩٦/٣ على أساس ماورد

بالطلب أو صحيفة الدعوى وتورد لخزينة المحكمة المختصة على أن تسوى الأمانة وتخصم بعد ذلك من الرسم المستحق عند شهر الحكم [1] .

ومنعا من تلاعب بعض ذوى النفوس الضعيفة بعرائض الدعوى يجب :

(١) عدم ترك فراغات بمشروعات المحررات المعدة للشهر .

(٢) كتابة الأرقام بالحروف الهجائية بوضوح بما فى ذلك بند الثمن .

(٣) ويضاف إلى مواد كتاب تعليمات الشهر العقارى أنه لاحاجة لإرفاق أصل عقد البيع الإبتدائى ويكتفى بتقديم صوره من عقد البيع الإبتدائى موقع عليها من صاحب الشأن بأنها (صورة طبق الأصل) فإن تعذر تقديمها يؤخذ (إقرار) من صاحب الشأن بذلك .

ملاحظات بخصوص الدعوى :

(١) __عناصر الدعوى__ : أطراف ومحل وسبب :

(٢) تعد الدعوى (مرفوعة) أمام المحكمة والقضاء بقيدها بقلم كتاب المحكمة طبقا لنص (م٦٣ مرافعات) ولكى تكون مقبولة يجب شهر صحيفتها طبقا لنص (م٦٥/٣ مرافعات) ، أما أعلانها للمدعى عليه فهو شرط لانعقاد الخصومة طبقا (م٦٨/٣ مرافعات) .

(٣) تشطب الدعوى إذا تخلف الخصوم عن الحضور بالجلسات فاذا مر ستون يوماً ولم تجدد من الشطب اعتبرت كأن لم تكن (طبقا م ٨٢ مرافعات) .

(٤) التنازل عن الحكم يستتبع النزول عن الحق الثابت به طبقا م ١٤٥ مرافعات وترك الخصومة يجيز رفع دعوى جديدة بنفس الحق لأنه لا يمس الحق المرفوعة به الدعوى (م١٤٣ مرافعات) وكذا الحال للنزول عن الدعوى .

---

(١) وقد صدر قانون ١٩٩٦/٢٢٤ بإستبدال ال ٢٤م مكرر فقرة أولى من القانون ١٩٦٤/٧٠ الخاص برسوم الشهر معدل بالقانون ١٩٩١/٦ ومؤيد لما جاء بالمنشور الفنى ١٩٩٦/٣ بخصوص الأمانة القضائية ونشر بالجريدة الرسمية العدد ٢٧ مكرر بتاريخ ١٩٩٦/٧/١٤ .

بنـــــد ٧٦١ : أوجة الشبة والخلاف بين صحة التعاقد وصحة التوقيع

صحة التعاقد (صحة ونفاذ العقد)	صحـــة التوقيـــع
أوجة الشبة : كلاهما دعوى شخصية عقارية يستوفى رفع الدعوى فيهما فى محكمة موطن المدعى عليه أو محكمة موقع العقار وحكمها (مقرر كاشف) والمقصود منه : حلول حكم القاضى محل توقيع البائع أمام موثق الشهر العقارى على عقد البيع النهائى واثبات صدوره من البائع ، وانه صحيح نافذ من وقت صدور الحكم .	
أوجـــة الخــــلاف	
١ - دعوى موضوعية : يتعرض فيها القاضى لموضوع المحرر والتصرف الوارد فيه من حيث صحته أو بطلانه أونفاذة وينصب على حقيقة للتعاقد وتناول محله ومداه ونفاذه وتقرير الحقوق المترتبه عليه ويبحث فيه الملكية واثبات صدوره من البائع فى بيع صحيح .	١ - دعوى اجرائية تحفظية : لتوفى انكار البائع لتوقيعه مستقبلا أو الطعن عليه بالتزوير أوطعن ورثته بعد وفاته بالتزوير فتقتصر دور القاضى فقط على بحث صحة توقيع البائع واثبات أنه توقيعه دون نظر الموضوع المحرر ونوع العلاقة الثابته به وصحه التصرف المدون فيه أو بطلانه أو نفاذه
٢ - يجوز تسجيلها هى والحكم الصادر فيها بعد صيرورته نهائيا وفى خلال ٥ سنوات من صيروته نهائيا ولس مسجلا يجوز اجراء التأشير الهامشى بموجب الحكم المشهر على هامش صحيفة دعواه المسجلة لينسحب بأثر رجعى تاريخ الحكم المشهر الى تاريخ تسجيل عريضه دعواه وهى الحالة الوحيدة المستثناه من مبدأ عدم رجعيه التسجيل وتسجيل الحكم النهائى فيها ناقل للملكيه للمشترى الصادر لصالحة الحكم .	٢ - لا تشهر ولا تسجل هى والحكم الصادر فيها بعد عام ١٩٤٦أعتبار من ١٩٤٧/١/١ وهو تاريخ العمل بمكاتب ومأموريات الشهر العقارى وتنتفى بالنسبة لها فكره الأثر الرجعى كما أنها غير ناقلة للملكية .
٣ - يستحق عنها رسم نسبى بنسبة قيمة العقار	٣ - لا يستحق عنها رسم نسبى ، وانما يحصل عنها رسم رفع دعوى ضئيل للغاية .

صحـــــة التوقيـــع	صحة التعاقد (صحة ونفاذ العقد)
٤ - لا تسقط بالتقادم لأن الغرض منها التقرير	٤ - لا تسقط بالتقادم لأن التزام البائع بضمان عدم التعرض للمشترى التزام ابدى متولد عن عقد البيع ولو لم يشهر وينتقل من البائع لورثتـــه (طعن ٥٧٣/٥٦ق جلســـة ١٩٨٧/٢/٢٨) ولكن اذا أوفى بالتـزامـة بتسليم المبيع ونقل الملكية جاز له تملك ذات العـقـار بالتـقـادم الطويل ١٥ سنه (طعن ٨٣٧/٥٥ ق جلسة ١٩٩٢/٤/٢١ بشرط أن يتم ذلك فى مفرز وليس حصه شائعه .
٥ - ليست دعوى أستحقاق .	٥ - دعوى أستحقاق مالا تبحث فيها ملكية البائع الذى يجب أن يكون مالكا لكم يكون التزامة بنقل الملكية لغيره (ممكنا) طبقـا لنص المـواد ٢٠٤ ، ٩٣٢ مـــــــدنـى وم٢٣ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر العقارى ويجعلها بذلك قابلة للتجزئة فيحق لكل وارث طلب حصه فى المبيع مساويه لحصته الميراثيه .
٦ - لا يجوز الطعن فى الاقرار بصحة التوقيع ، وأنما يجوز بعد صدور الحكم فيـهـا رفع دعوى موضوعيه مبتدأه بالطعن فى صحة العقد وليس فى صحة التوقيع.	٦ - يمكن الطعن فيها فى الميعاد فإذا انقضى الميعاد امتنع الطعن فيها أعمالا لمبدأ (حجية الاحكام) واذا انتـهـت صلحـا لا يـجـوز استئنافها .
٧ - لا تجوز فيـهـا الدعـوى غـيـر المبـاشرة باختصام بائع البائع لأن القاضى لايبحث فيها الملكية وانما يقتصر على التحقق من أن التوقيع المزيل بنهاية العقد صادر من البائع فقط	٧ - تجوز فيها الدعوى غير المباشره (باختصام بائع البائع اذا كان البائع له لم يسجل عقده وباعتبـار أن المشترى دائن للبـائع الاخير ونائبه عنه فى جميع الحقوق (طبقا للمواد

صحة التعاقد (صحة ونفاذ عقد البيع)	صحـــة التوقيـــع
٢١٦،٢٣٥ مدنى) ولأنه يشترط فيها أن يكون سند ملكية البائع الأخير مسجلاً (طعن ٤٩٦/٤١ ق جلسة ١٩٧٥/١١/٢٤ حيث يطلب المشترى فى طلباته الختامية بعريضه دعواه الحكم بصحة ونفاذ عقدى البيع الابتدائيين ولايجوز الطعن فيه بالبطلان أو الصورية المطلقة أو أنه يخفى بيع وقائى بعد صيرورته نهائيا (طعن ٢١٦/٣٨ ق جلسة ١٩٧٣/٥/١٧ (طعن ٤٧١/٤١ ق جلسة ١٩٧٩/٥/١٥	ولايشترط أن يكون سند ملكية اليه مسجلا ، واذا حدث واختصم بائع البائع ترفض الدعوى /
٨ ـ لا يجوز فيها أستناد ملكية البائع الى وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية لتعارض ذلك مع نص م ٤٤ مرافقات التى تنص على عدم جواز الجمع بين الملكية والحيازه فاذا تبين للقاضى استناد الملكية لوضع اليد يحكم برفض الدعوى .	٨ ـ مادام لا تبحث فيها ملكية البائع فيجوز رفعها ولو كانت ملكية البائع فيها تستند لوضع اليد المده الطويلة .
٩ ـ فى حالة رفض دعوى صحة التوقيع لا يجوز رفع دعوى صحة التعاقد .	٩ ـ يجوز الحكم بصحة التوقيع فى حالة رفضه دعوى صحة التعاقد بعد تعديل الطلبات (طعن مدنى جلسة ١٩٧٤/٢/١٩) .
١٠ ـ يجوز للمشترى رفعها سواء كان البيع ثابت بورقه عرفيه أو مشافهة لأن الغرض منها أثبات حصول التعاقد وصحته .	١٠ـ يشترط لرفعها ثبوت البيع بورقة عرفية ويراد لثبات صحة التوقيع عليها .
١١ ـ مادام أن موضوعها تنفيذ التزام البائع بنقل الملكية ولوجبرا عنه فلا تكون مقبوله الا اذا كان الالتزام بنقل الملكية حال الأداء (أى منجز) فلا تقبل حال عدم تحقق الشرط أو عدم حلول الأجل لو رفعها قبل الأوان.	١١ ـ يجوز رفعها ولو كان الإلتزام الوارد بالمحرر غير مستحق الأداء (م٤٥ إثبات)

بنـــد ٧٦٢ أجراءات شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد بالشهر العقارى :

١ - يجب ذكر رقم الدعوى وسنة رفعها وقيدها بقلم جدول المحكمة (قلم كتاب المحكمة) (طبقا لنص م ١٢ تعليمات شهر ٩٣) وتظهر أهمية ذلك فى التأشير بمنطوق الحكم النهائى فى خلال (٥سنوات) من صيرورة الحكم نهائيا وليس مسجلا - وبعد تسجيل الحكم النهائى (طبقا للمنشور الفنى ١٩٧٢/١٦) يؤشر هامشيا بموجبة على هامش عريضة دعواه المسجلة لينسحب بأثر رجعى تاريخ الحكم المشهر الى تاريخ تسجيل عريضة دعواه المسجلة بالشهر العقارى حيث يتحقق المراجع الفنى بقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر والمسئول عن أجراء التأشير الهامشى من أن الرقم الوارد بالحكم النهائى بعد تسجيلة هو نفس رقم عريضة الدعوى المشهرة ، وأنه خاص بها وليس بغيرها .

٢ - (أعـلان) [١] صحيفة دعوى صحة التعاقد بعد قيدها بقلم جدول المحكمة الى المدعى عليه فيها عن طريق قلم المحضرين بالمحكمة شرط لانعقاد الخصومة (تحقيقاً لمبدأ المواجهة) ولكن المنشور الفنى ١٩٧٨/١٤ لم يتطلب هذا الأجراء واكتفى بقيدها بقلم جـدول المحكمة حيث أنها بذلك تعد مرفوعه طبقا لنص م ٦٣ ق ٦٨/١٣ الخاص بالمـرافعات ، م ١٥ ق (١٩٤٦/١١٤ الخـاص بتنظيم الشـهر العقارى (م١٢ تعليمات ٩٣ / م ٢٠٨ تعليمات شهر ٩٣) وأوجبت عدم إيقاف اجراءات الشهر لاعلان المدعى عليهم [٢] .

ويلزم بيان رقم قيد الدعوى بقلم الجدول عند التسجيل وتظهر أهمية ذلك عند التأشير هامشيا بحكم صحة التعاقد النهائى المسجل على عريضة دعواه المسجلة للاستفادة بالأثر الرجعى للحكم خلال ٥ سنوات من صيرورته نهائياً .

---

(١) وقالت محكمة النقض فى الطعن المدنى رقم ٥٥/٦٦٤ جلسة ١٩٨٩/٤/٢٦ لئن كانت م ١٥ق ١٩٤٦/١١٤ تنظيم الشهر العقارى معدلة بالقانون ١٩٧٦/٢٥ اوجبت اعلان صحيفة الدعوى وقيدها بجدول المحكمة قبل شهرها الا أنه لم يرتب جزاء البطلان لمخالفة ذلك).

(٢) وقد أوردت م ٢١١ تعليمات شهر ١٩٩٣ بخصوص الدعاوى العقارية المتعلقة بأموال الدولة) والمرفوعه منها أو عليها ، أنه يجب مراجعتها والتأشير عليها بصالح للشهر بشرط التنوية بجوار ذلك الختم الى ما يفيد أن العقار محل الدعوى(أو جزء منه) ضمن أملاك الدولة ونرى أنه اذا تبين من البحث عدم جدية الاعتراضات عدم تضمينها بمشروعات المحررات وبصفة خاصة فى الأحكام مادام قد صدر فى مواجهتها ولم تقدم مستندات تثبت احقيتها وملكيتها .

٣ ـ اذا أعطى كشف التحديد المساحى بيان يختلف قليلا فى المسطح عن الوارد بالطلب والعقد الابتدائى يلزم أعلان المدعى عليهم بالبيانات المساحية الحديثة بعريضة الدعوى ويقدم التماس بقبول التعامل كوارد كشف التحديد (مستوفى الدمغه) (كنص المنشور الفنى ١٩٦١/٣) .

أما اذا أعطى كشف التحديد زيادة كبيرة عن الوارد بالطلب للمسطح بأكثر من الحد المسموح (وهو ٣ ٪) بشرط ألا يترتب على ذلك حدوث تغيير فى ذاتيه العقار، لزم تقديم طلب جديد برسم جديد .

٤ ـ لاداعى لأرفاق أصل عقد البيع الأبتدائى أو صورته لأن التحقق من ذلك من صميم إختصاص محكمة الموضوع لأنه قد يثبت المدعى التعاقد بدون عقد مكتوب بدليل إثبات أخر كاليمين الحاسمة أو الإقرار أو ورقة تعتبر مبدأ ثبوت بالكتابة يكملها بأدلة أخرى [١] .

٥ ـ لا يبحث فى أجراءات تسجيل عريضة الدعوى (ملكية أو تمويل)كما لا يطلب سندات ملكية أو تمويل ويقتصر على بيانات طرفى النزاع والبيان المساحى للعقار ، ويعمل بحث هندسى على التصرفات الواردة على عقار التعامل (بمعرفة المراجع الهندسى للمأمورية فإذا تبين (للعضو الفنى المراجع) بالمأمورية والمختص ببحث الطلب عدم وجود طلبات قائمة متعارضة (كطلب آخر مقدم عن نفس العقار وامتداده) حيث أن الدعوى تشكل تعارض مع أى طلب قائم ، يكتب عن ظهر كشف التحديد المساحى (روجع دون بحث تمويل أو ملكية على مسئولية اصحاب الشأن دون مسئولية الشهر العقارى) ويلزم طبقا منشور فنى ١٩٦٣/٣ بحث كافة التعليات من تاريخ فتح إستمارة التغيير حتى آخر تعليه بمعرفة المراجع الهندسى فى مراجعتها للبحث الهندسى ومراجعتها من العضو الفنى المختص .

٦ ـ ويلاحظ على اجراءات تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد أنه يطلب

---

(١) وقد اذاعت مصلحة الشهر العقارى ، المنشور الفنى ١٩٩٦/٢ بعدم مطالبة اصحاب الشأن بتقديم اصل عقد البيع الأبتدائى موضوع الدعوى فى الطلب ويكتفى بتقديم صوره من عقد البيع الأبتدائى موقع عليه من صاحب الشأن بأنها (صورة طبق الأصل) فاذا تعذر على صاحب الشأن تقديمها يعمل التماس مستوفى الدمغة (بتعذر تقديمه) نظر التقديمة الى المحكمة .

عمل معاينة على الطبيعة لعقار التعامل بمعرفة المكتب المساحي الهندسي واذا كان التعامل شقة يطلب ٣ رسومات هندسية للدور الأرض والواجهة والدور الواقع به التعامل معتمده من مهندس نقابي ومصدق على توقيعه من نقابة المهندسين ويلاحظ أن الرسومات لايطلبها الشهر العقاري وانما يطلبها المكتب المساحي الهندسي وتستخرج من جهة التنظيم بالبلدية التابع لها العقار ويراعى أنه إذا تبين من فحص كشف التحديد المساحي أن التعامل لأملاك أميرية أو مستردة أو اصلاح زراعي أو أوقاف أو بنك ناصر الأجتماعي يراعى اختصام ممثلي هذه الجهات ويطلى تلك التحفظات بعريضة الدعوى عند عمل مشروع المحرر وشهره .

٧ - يراجع كشف التحديد المساحي على صورة الطلب وصوره عقد البيع الابتدائي (أن وجد) كما يراجع البحث الهندسي المدون على ظهر كشف التحديد المساحي ثم يقوم العضو الفنى الباحث بكتابة عبارة روجع دون بحث ملكية أو تمويل سابق الاشارة اليها بأجر بند ٦، وبعد ذلك يسلم المراجع الثاني بالمأمورية فاذا تبين استيفاء الاجراءات ختم (مقبولا للشهر) ويسلم لصاحب الشأن لتحرير مشروع المحرر على الورق الأبيض وبعد تمام التحرير يسلم لقسم أرشيف المأمورية بعد التأشير عليه من العضو الفنى المختص ليقيد بدفتر أسبقية مشروعات المحررات ويراجع ثم يختم (صالح للشهر) ويعطى خطاب من القسم المالي بالمأمورية بقيمة الامانة القضائية (ربع الرسم النسبي) طبقا لنص م ٢٤ مكرر ق ٦ /١٩٩١ الخاص برسوم الشهر) بعد إعتماده من رئيس المأمورية .

ثم ترفع الدعوى (بسداد رسوم رفعها) الى جانب (سداد رسم الامانة القضائية (٢٥٪ من الرسم النسبي مقدره على أساس الثمن الوارد بطلب الشهر أو صحيفة الدعوى ويسوى الباقي ويخصم عند شهر الحكم الصادر في الدعوى) ويرفق مع صحيفة الدعوى (حافظة مستندات بعقد البيع الابتدائي والعقد المسجل سند ملكية البائع المدعى عليه ، وخطاب المأمورية بقيمة الأمانة القضائية وايصال سداد الامانة القضائية (ويعطى (رئيس القلم المدني) رقم الدائره والجلسة المحدده لنظر الدعوى) ويعتمد أصل العريضة وصورها من قلم الصور ثم تقيد صحيفة الدعوى (بقلم جدول المحكمة) تحت رقم مسلسل بسجلات القلم ، ثم يسلم أصل الصحيفة وصورها (لقلم المحضرين بالمحكمة) متضمنه التكليف بالحضور بالجلسة المحدده لنظر الدعوى والا

كانت (باطلة) وترفض ، وأعلان صحيفة الدعوى شرط لانعقاد الخصومة وتحقيق مبدأ المواجهة بين أطراف الدعوى مالم يحضر بالجلسة (م٦٨/٣ مرافعات مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٣) (طعن مدنى جلسة ١٩٨٨/١٠/٢٦) والا كانت عريضة الدعوى (باطلة) ويبطل بالتبعية لذلك الحكم الصادر بناء عليها وبعد أعلان صحيفة الدعوى بقلم المحضرين يقدم على طلب صورة رسمية على الورق الأزرق المدموغ من (قلم الصورة بالمحكمة)ثم تقدم (لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر العقارى المختص) لتسجيلها وبعد تسجيلها يتم أستلام (صورة اولى مجانية رسمية) (أو يقدم على طلب صورة رسمية من العريضة المسجلة) وتقدم للمحكمة المنظور أمامها (كشرط لقبول الدعوى) طبقا لنص م ٢/٦٥ مرافعات مضافة بالقانون ١٩٩١/٦ الخاص برسوم الشهر العقارى ، فاذا لم يقدم يحكم (بعدم القبول) .

وقد اذاعت مصلحة الشهر العقارى بالمنشور الفنى ١٩٩٢/٣ أنه (يشترط لقبول دعوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية العقارية الاصلية بالنسبة للسجل الشخصى تقديم (صورة رسمية من صحيفة دعوى صحة التعاقد (مشهره) وبالنسبة للسجل العينى يشترط تقديم (شهادة قيودات رسمية) .

٩ - منشور فنى ١٩٧٠/٩ (منشور فنى ١٩٩١/١٢) استلزام المطالبة بتقديم قرار تقسيم معتمد وايداعه وقائمة شروط البيع مكتب الشهر العقارى طبقا لنص م٩ق ١٩٤٠/٥٢ بتقسيم الاراضى الفضاء المعده للبناء معدل بقانون التخطيط العمرانى رقم ١٩٨٢/٣ غير مطلوب فى (دعاوى) صحة للتعاقد ، وأنما يطلب فى (الاحكام النهائية) الصادرة فيها (عند شهرها) .

١٠ - فنى ١٩٧٣/١٣ (أعلانات) صحف الدعاوى والاحكام والطعون المتعلقة بالهيئات والمؤسسات العامة والوحدات التابعة لها وشركات قطاع الأعمال وشركات القطاع العام فى مركز ادارتها (لرئيس مجلس الادارة) طبقا لنص م ٣ ق ١٩٧٣/٤٧ الخاص بالادوات القانونية لتلك الهيئات والمؤسسات استثناء من م ٢/١٣ ق ١٩٦٨/١٣ الخاص بالمرافعات .

١١ - (تسجيل عريضة دعوى) صحة التعاقد (لا ينقل الملكية) للمشترى الصادر لصالحة الحكم ، وانما الذى ينقل الملكية هو (الحكم النهائى الصادر فيها) ثم تسجيل ذلك الحكم ثم التأشير بموجبة هامشيا فى خلال ٥سنوات من صيرورته

نهائياً وليس مسجلا على هامش عريضة دعواه المسجلة (كنص م ١٧ق ١٩٤٦/١١٤ معدل بقانون ١٩٧٦/٢٥ والخاص بتنظيم الشهر العقارى والمنشورات الفنية أرقام ١٩٧٢/١٦، ١٩٨١/٦، ٥ / ١٩٨٢) وانظر (الطعن ٢١١٧/٥٦ق وقد نص المنشور الفنى ١٩٨١/٦ على (يجب تسجيل الأحكام اذا كانت واجبة التسجيل، ثم التأشير بها على هامش عريضة دعواها المسجلة خلال ٥ سنوات من تاريخ صيروره الحكم نهائيا وليس مسجلا ، وذلك حتى يمكن ترتيب الاثر الرجعى للاحتجاج بالحكم كنص م ١٧ ق ١٩٤٦/١١٤ معدل بقانون ١٩٧٦/٢٥ سالف الاشارة ، ولايسرى حكم هذه المادة بعد مرور(الخمس سنوات) على صيروره الحكم (نهائيا) (وليس مسجلا) .

ويكون اجراءات التأشير الهامشى بموجب حكم صحة ونفاذ على عريضة دعواه المشهره كالآتى :

تم التسجيل الحكم رقم لسنه ١٩ م .ك ( ) الصادر محكمة الابتدائية الدائرة م . ك بجلسة / / ١٩ موضوع العريضة المشهرة وذلك تحت رقم بتاريخ / / ١٩

ملف تنفيذ ( ) / / ١٩ الساعة

امضاء امين المكتب

ويكون التأشير بناء على طلب مقدم لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر العقارى مستوفى الدمغة ويؤشر عليه ثم يقدر رسومة بمعرفة القسم المالى وتسدد الرسوم بخزينة مكتب الشهر وعادة نقدر وتحصل وقت تقدير رسوم الحكم عند تسجيله) مع عدم استحقاق رسوم نسبية على التاشير الهامشى باعتياره (أثر مترتب على التسجيل) (وليس موضوعا مستقلا) (وانظر المنشور الفنى ١٩٨٢/٥)

١٢ ـ الأثر المترتب على تسجيل صحفة دعوى صحة التعاقد أو التأشير بالحكم المشهر على هامشها (م ١٤ تعليمات شهر ٩٣) :

أن حق المدعى اذا ما تقرر بحكم مؤشر به يكون (حجة) على من ترتيب لهم حقوق عينيه ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها ولايسرى ذلك على

الأحكام المؤشر بها بعد(٥سنوات) من تاريخ صيرورتها نهائية أو من تاريخ العمل بالقانون ١٩٧٦/٢٥ والمعمول به اعتبارا من ١٩٧٦/٥/١)وهو القانون المعدل لبعض مواد قانون تنظيم الشهر العقارى .

وبناء عليه كمثال أنه إذا تلى صيحفة الدعوى صحة التعاقد تسجيل عقد بيع رضائى عن ذات العقار ثم سجل بعد ذلك حكم صحة التعاقد النهائى الخاص بصحيفة دعوى صحة التعاقد المسجلة وقدم الصادر لصالحة الحكم النهائى طلبا بالتأشير الهامشى على هامش صحيفة دعواه المسجلة قبل مرور مده ال٥سنوات على صيروره حكمة نهائيا - انسحب بأثر رجعى تاريخ الحكم المشهر إلى تاريخ تسجيل عريضة دعواه المسجلة وبالتالى (أهدار أسبقية تسجيل) عقد البيع الرضائى الذى تلى تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد وعدم الأعتداد به (كمحرر مشهر) فيكون فى حكم (المعدوم) .

١٣ - عدم استلزام شهرمحاضر الصلح القضائى فى دعاوى صحة التعاقد المشهر وفقا م ٢/١٠٣ ق ٦/ ١٩٩١ الخاص برسوم الشهر العقارى والمسدد أمانتها القضائية (طالما) لم تجاوز موضوع الصحيفة الدعوى المذكورة ولم تتضمن حق آخر من الحقوق العينية العقارية واجبة الشهر (فنى ١٩٩١/١٦) .

أحكام النقض بخصوص تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد :

١ - تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد والتأشير على هامش تسجيل الصحيفة أثره أعتبارا حق المشترى حجة على كل من ترتبت له حقوق عينية على العقار ابتداء من تاريخ تسجيل الصحيفة (طعن ٥٤/١٤٥١ق) .

٢ - مؤدى نص م ٩ ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر العقارى أن الملكية العقارية لا تنتقل الى المشترى إلا بتسجيل عقد البيع أو بتسجيل الحكم النهائى الصادر بإثبات التعاقد وهذا القانون وأن أجاز تسجيل دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينيه عقارية ورتب على التأشير بمنطوق الحكم فيها انسحاب اثر الحكم الى تاريخ تسجيل صحيفة ادعوى فإنه بذلك قصد حماية أصحاب هذه الدعاوى تجاه من ترتبت لهم حقوق على ذات العقار المبيع بعد تسجيل صحائفها ولم يقصد أن يرتب على مجرد تسجيل دعوى صحة التعاقد انتقال الملكية قبل التأشير بالحكم الذى يقرر حق المدعى فيها . (طعن ٣٠٥٣ / ٦١ قضائية) .

بنـــــد ٧٦٣ : نظام شهر عريضة دعوي صحة التعاقد في ظل ق ٦ / ١٩٩١ الخاص برسوم الشهر وقانون ١٩٩٦/٢٤٤ .

(١) يقدم طلب لمأمورية الشهر العقاري المختصة (بشهر عريضة دعوى صحة التعاقد) .

(٢) بعد مراجعة طلب الشهر وحصولة علي مقبول للشهر هناك طريقتان:

الأول : تحرير مشروع المحرر علي الورق الأبيض . الثاني : تحرير مشروع المحرر علي الورق الأزرق المدموغ .

(٣) وفي كلتا الحالتين بعد تحرير مشروع المحرر – يؤشر عليه من رئيس المأمورية ثم يقيد بدفتر مشروعات المحررات ويدخل للعضو الفني المختص ويراجع ثم يعطي (صالح للشهر) .

(٤) يعطى (خطاب) من مأمورية الشهر (بتقدير الأمانة القضائية) (٢٥٪ من الرسوم النسبية الملتزم بها المشتري) وإكتفي المنشور الفني ٣ / ١٩٩٦ بتقديرها علي أساس (ماورد بالطلب أو صحيفة الدعوي)، علي أن تسوي الأمانة وتخصم بعد ذلك من الرسم النسبي المستحق عند شهر الحكم .[١]

(٥) ترفع دعوي صحة التعاقد (على الورق الأبيض المسطر ذي الهامشين) ويقدر رسومها (٤٣ جنيه) من رئيس القلم المدني بعد سداد رسوم الميكروفيلم وطابع نقابة المحاماه والتأشير عليه من قلم المراجعة بالمحكمة ويسدد الرسمان بخزينة المحكمة (رسم الأمانة – رسم صحيفة الدعوي) ويرفق مع عريضة الدعوي حافظة مستندات (بالعقد الإبتدائي وخطاب الأمانة القضائية وصورة ضوئية من إيصال سداد الأمانة والعقد المسجل سند الملكية) .

(٦) بعد السداد ـ يحدد (رئيس القلم المدنى) تاريخ جلسة لنظر الدعوي ورقم الدائرة المنظور أمامها الدعوي .

(٧) ثم تختم صحيفة دعوى صحة التعاقد من (قلم الصور) بالمحكمة .

---

(١) وقد صدر قانون ١٩٩٦/٢٢٤ يتضمن ما ورد بذلك المنشور المشار اليه – ونشر بالجريدة الرسمية العدد ٢٧ مكرر بتاريخ ١٩٩٦/٧/١٤ .

أ

(٨) ثم تقيد صحيفة الدعوي بعد ذلك (بقلم جدول المحكمة) ويرفق بملف الدعوى صورة من صحيفة الدعوي – ويعطي لها رقم ---- لسنة م . ك .

(٩) يقدم طلب (لقلم الصور) بالمحكمة بإستخراج صورة رسمية من صحيفة الدعوي علي الورق الأزرق المدموغ- وذلك في الحالة الأولي سالفة الذكر وهى حالة تحرير مشروع المحرر علي الورق المدموغ أما في الحالة الثانية فيذكر رقم قيد صحيفة الدعوي بقلم الجدول .

(١٠) تعلن الدعوى (بقلم المحضرين) المختص بالمحكمة [١] .

(١١) فى كلتا الحالتين تقدم صورة رسمية علي الورق الأزرق أما مختومة بخاتم المحكمة وموضح لها أنها مختومة (بصالح الشهر) بعبارة بذلك أو تقديمة العقد الأزرق المدموغ مختوم بخاتم (صالح للشهر) ومرفق معه إيصال الأمانة القضائية ومسدد رسم شهر صحيفة الدعوي إلي قسم سكرتارية المراجعة الفنية ويرفق معها صورة ضوئية من صحيفة الدعوى .

(١٢) بعد مراجعة صحيفة الدعوي علي الورق الأزرق المدموغ وشهرها بمعرفة (قسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر)- تسلم صورة أولي مجانية لطالب الشهر من صحيفة الدعوي المشهرة لتقديمها للمحكمة حيث أنه من شروط قبولها أمام المحكمة (تسجيلها بالشهر العقاري)(طبقا م ٦٥ / ٢ مرافعات معدلة بالقانون ١٩٩١/٦ الخاص برسوم الشهر) هذا بالنسبة للسجل الشخصي ، وبالنسبة للسجل العيني يقدم علي (شهادة قيودات رسمية) من مكتب السجل العيني لتقديمها للمحكمة (فني ١٩٩٢/٣) .

... هذا وقد أذاعت مصلحة الشهر العقاري كتابها الدوري رقم ١٤٢ بتاريخ ١٩٩٥/١١/٨ ونبهت على مكاتب ومأموريات الشهر فيه إلي (ضرورة مراعاة إنطباق بيانات كشف التحديد المساحى علي بيانات عريضة الدعوى المرفوع أمام المحكمة (من حيث الناحية ومسطح العقار) أما الخطأ في (أطوال الحدود) فإذا كان ضئيل لايؤدى إلى حدوث تغيير فى ذاتية العقار ، فيجوز التجاوز عنه وشهر الأسبقية، فإذا كان الخلاف فى البيانات (جوهرى) يمكن عمل عريضة (تصحيح شكل الدعوى) بالبيانات الجديدة(وإعلان الخصم بها) .

---

(١) فإذا أعلن لشخصه وحضر كان الحكم (حضورى) وإذا لم يعلن ولم يحضر كان الحكم (غيابى) وإذا أعلن لشخصه ولكنه لم يحضر عد الحكم (حضورى إعتبارى) ، ولكن نظراً بعدم حضوره أو حضور وكيل عنه بتوكيل يبيح الأقرار للأقرار أمام القاضى فإن القاضى يحكم على المدعى بالمصروفات .

فيما يلى الطعون المختلفة (المتوقعة) أثناء نظر دعوى صحة التعاقد ؟

بنـــــد ٧٧٤ : الطعن بالصورية [1]

الطعن (بالصورية المطلقة) لايسقط بالتقادم ، ذلك أن المقصود منها (تقرير واقع) والصورية (تصرف قانونى) ولكنه (غير جدى) ويفترض الآتى :

١ ـ وجود اتفاق أو عقد ظاهر (غير حقيقى الخفى المستتر)

٢ ـ ورقة ضد خفيه هى (الاتفاق الحقيقى أو غير جدى)

٣ ـ أن يكون من شأنه ورقة الضد الخفية (محو أو تعديل) العقد الظاهر ويشترط للطعن بها عدة شروط :

(أ) حصولها فى وقت أو تاريخ واحد ، ذلك أن اتحاد التاريخ فى العقدين (دليل الصورية) ويكفى المعاصره الذهنية .

(ب) اتحاد اطراف العقد .

(ج) اتحاد الموضوع .

(د) صراحة ما وصف به التصرف .

(هـ) ألا يعقبها صلح .

(غ) سوء نية المشترى .

ويلاحظ أن علم المشترى وقت الشراء (بورقة الضد) (وغير المسجلة) يجعلها (حجة عليه) وذلك (لسوء النية والغش) .

وقضت محكمة النقض بجلسة ١٩٧٠/٤/١٤ (أن صدور حكم صحة التعاقد لا يمنع من التمسك بصوريته) ، وقضت فى الطعن ٥١/٧٣٨ ق جلسة ١٩٨٦/١/٩ المشترى بعقد غير مسجل ، له حق التمسك بصوريه عقد المشترى الآخر من ذات البائع (صورية مطلقة) أعتباره (دائنا) للبائع فى الالتزامات المترتبة على عقد البيع الصادر له) .

---

(١) انظر الطعن المدنى ٣٦/٢٥٤ ق جلسة ١٩٧١/٢/٢٥ وفيه قضت محكمة النقض (يجوز رفع دعوى الصورية ودعوى عدم نفاذ تصرفات المدين فى دعوى واحدة من الدائن على مدينة ، فيجوز له اثبات صورية العقد الصادر من مدينة (أولا) فأن (أخفق) جاز الطعن على العقد (بالدعوى الثانية) .

أثر العقد الصورى بين المتعاقدين : (م ٢٤٥ مدنى)

اذا ستر المتعاقدين (عقد حقيقياً) بأخر ظاهر (غير حقيقى) فالنافذ بينهما وبين ورثتهما (الخلف العام) هو (العقد الحقيقى المستتر) .

بنـــــد ٧٦٥ س : وهل يرتب العقد الصورى أثر فى نقل الملكية (بعد التسجيل) :

ج/ لا فالعقد الصورى (صورية مطلقة) باطل (بطلان مطلق) ذا أثر رجعى، فيعود المتعاقدين للحالة التى كان عليها قبل العقد ، حتى لو كان مسجلا ، ذلك أنه ليس من شـأن التـسـجـيل (أن يصـحـح عـقـد باطل) (طعن ٥٤٩/٥٢ جلسـة ٢٨/١١/١٩٨٥) (طعن مدنى جلسة ٢٧/٥/١٩٦٥) .

بنـــــد ٧٦٦ : هل يجوز الطعن على الثمن البخس (بالصورية)

ج/ الطعن على (الثمن البخس) بالصورية (لايجوز) الا فى حالتين هما:

(١) بيع عقار (غير كامل الأهلية) (م٤٢٥ مدنى) .

(٢) الاستغلال (نتيجة طيش بين أو هوى جامح) (م١٢٩ مدنى) ويتصور هذه الحاله الأخيرة فى (السفية وذى الغفله)

بنـــــد ٧٦٧ : س ماهى القرائن الدالة على (صورية البيع) ؟

والجواب هنا عدة قرائن نذكر منها

١ ـ حيازة البائع للمبيع .

٢ ـ عدم تسجيل المشترى لعقد البيع .

٣ ـ وجود علاقة قرابة بين المتعاقدين .

٤ ـ تصرف شخص بالبيع لأحد أقارية بعد اتهامة فى (قضية جنحة أو جنايه) .

ويلاحظ : أن الصورية فى حد ذاتها (مشروعة قانونا) بدليل أن(مادة ٤٨٩ مدنى)(تجيز) الصورية فى الهبة وإنما الذى يجعل الصورية (باطلة) كونها مبينه

على (سبب غير مشروع) (كمخالفتها لنص قانونى ، أو للنظام العام والآداب) .

بنـــــد ٧٦٨ : الطعن ببطلان البيع الثاني ولو كان مسجلا ؟

وذلك طبقا لنص م٢٣ ق١٣٦/١٩٨١ الخاص بإيجار الاماكن وقد قضت المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ٢٢/١٢ق دستورية جلسة ١/١/١٩٩٤ والمنشور بالجريدة الرسمية العد ٧ تابع بتاريخ ٢٠/١/١٩٩٤ بصحة هذا النص واتفاقة مع العدالة والمنطق وتعاليم الاسلام لقوله عليه السلام (أيما رجل باع بيعا من رجلين فهو للأول منهما) كما يتفق فى ظل القانون الايجار الجديد ٤/١٩٩٦ مع قاعدة (الغش يبطل التصرفات) .

ثالثاً : الطعن بالتزوير [1] وتكون أمام أحد طريقين :

بنـــــد ٧٦٩ : الطريق الأول :

بمناسبة رفع دعوى صحة تعاقد عقد بيع ابتدائى ثم (يدفع) البائع المدعى عليه فى الدعوى - أثناء نظرها - أو ورثته (بالطعن بالتزوير) على عقد البيع الأبتدائى (صلبا وتوقيعاً).

ويلاحظ : أن (الدفع بالأنكار) يعد بمثابة (طعن بالتزوير) وهو يرد على (الأوراق العرفيه) وبالانكار يزيل مالها من قوه فى الاثبات (م١٤ اثبات) وللتمسك بها اثبات صحتها باجراءات تحقيق الخطوط (م٣٠اثبات) والادعاء بالتزوير على الأوراق الرسمية والعرفية ، فتكون بصدد دعوى تزوير فرعيه :

(أ) اذا أنكر من يشهد عليه المحرر خطه أو امضاءه أو ختمه أو بصمة أصبعة

(ب) وكان المحرر (منتج فى النزاع) ولم تكن وقائع الدعوى ومستنداتها كافية لتكون عقيده المحكمة فى شأن صحه الخط أو الامضاء أو الختم أو بصمة

---

(١) انظر الطعن بالتزوير فى المواد المدنيه والجنائية د/ عبد الحكم فوده ، ودعوى التزوير فى المواد المدنية د/محمد المنجى ، وقوه الورقة الرسمية والعرفية ى الاثبات والطعن عليها مستشار / محمد عابدين .

هنا تأمر المحكمة بالتحقيق (بالمضاهاه) أو (بسماع الشهود) أو (كلاهما) (م٣٠ أثبات) ويكون الأدعاء بالتزوير في أي حالة تكون عليها الدعوى (بتقرير) في قلم كتاب المحكمة مع بيان (مواضع – وادلة التزوير) والا كان (باطلا) ويجب اعلان مدعى التزوير خصمة خلال (٨ يوم) التالية (للتقرير) (بمذكره) يبين بها (شواهد التزوير) (واجراءات التحقيق) التى يطلب أثباتها ، والاجاز الحكم (بسقوط ادعائه) (م١٤٩ أثبات) ويقتصر الدفع بالانكار على واقعة (التوقيع) دون البيانات الواردة (بصلب الورقة) وللمحكمة في هذه الحالة الخيار بين التحقيق بالمضاهاه (سواء بنفسها أو عن طريق الطب الشرعى) .

(ب) أو (بسماع الشهود)

(ج) أو الاثنان معا والمعول عليه في تحديد التزوير هو (الادعاء بها) . ويشترط لقبول الادعاء بالتزوير (أن يكون منتج النزاع) (م٥٢ اثبات) والا حكمت (بعدم القبول) (طعن ٣٥/٣٣٩ ق جلسة ١٩٧٠/١/٢٢) .

ويجوز الطعن بالتزوير (بعد) الدفع بالانكار ، والعكس (غير صحيح) أما اذا دفع (ورثه) البائع (بالجهالة أو عدم العلم) فيكفى في الدفع بالجهالة (الحلف *اليمين) بينما في الدفع بالانكار ، تحقق المحكمة الدفع* (كما لو كان صادر ممن تشهد عليه الورقة) فيحلف في الجهالة (يمين بعدم العلم أن الخط أو الختم أو البصمة أو الأمضاء هو لمن تلقى عنه الحق (م١٢/١٤ اثبات فتصدر المحكمة (حكم تمهيدى) قبل الفصل في (موضوع الدعوى) بتوجية يمين عدم العلم للوارث ، فاذا حلف بالصيغة التى حددتها المحكمة ، انتقل عبء الاثبات للمدعى ، فيكون للمحكمة الخيار إما بالتحقيق بالمضاهاة بنفسها أو بواسطة الطب الشرعى أو بسماع الشهود أو (بالاثنان مع) (م٣٠ اثبات) .

ويلاحظ أن الدفع بالأنكار : يبدى (من نفس صاحب الورقة) التى نسب اليه التوقيع أما الدفع بالجهالة فيكون من (ورثته) .

ويجوز للمورث (الدفع بالانكار) ، فتحقق المحكمة الدفع (على النحو السابق ذكره) . فاذا اثبت صحة العقد قضت المحكمة (برفض الطعن وتجيب المشترى لطلبه بصحة التعاقد) .

أما اذا ثبت عدم صدور التوقيع من المورث تحكم (بقبول الطعن ورد أو بطلان عقد البيع) .

ويراعى عدم جواز الحكم بصحة التعاقد أو رده وفى الموضوع معاً .

ويلاحظ أن دعوى صحة التعاقد تقبل (التجزئة بطبيعتها) ، فقد يقر البعض بصحة العقد ، ويطعن عليه البعض فيكون (صحيح ، لمن (أقر به) (وغير صحيح) لمن يطعن فيه منهم (طعن ٢٣٥/٥٤ق جلسة ١٩٨٧/١٢/٩) .

بنـــــد ٧٧٠ الطريق الثانى رفع دعوى أصلية مبتدأه تزوير اصلية (١) :

ويختصم فيها أمين مكتب الشهر العقارى المختص ، ليصدر الحكم فى مواجهته ويكون حجة عليه وملزما له ، ويطلب فى طلباته الختامية بطلان العقد لتزويره (صلبا وتوقيعا) فاذا ما صدر الحكم ببطلان العقد وأصبح نهائيا ـ أمكن التأشير بموجبه هامشيا على هامش العقد المسجل محل الطعن بالتزوير .

---

(١) ويلاحظ أن إزالة جزء من العقد بالقطع أو التمزيق لاخفاء بعض العبارات أو اضافة عبارات جديدة فى الفراغ الحادث به بعد استبعاد الجزء المقطوع يعد (تزوير) .

بـنـــــد ٧٧١ أوجة الخلاف بين الطعون المختلفة على (عقد البيع)

الانكـار والجهـــالة	بالتــــزوير (١)
١ ـ الانكار لا يرد على المحـررات العـرفـيـه ويصـدر من صـاحب التصـرف (المورث) بانكار مانسب اليه من خط أو توقيع أوختم أو بصمة أما ورثته فيكفى بالنسبة لهم حلف يمين عدم العلم بأن التوقيع لمورثهم (طبقا م ١٤ اثبات) (الطعن بالجـهـالة) (ويلاحظ أن الطعن بالجـهـالة مـانع من الطعن بالانكار ومفـاذ نص المادتين ١٤/١ ، ٢ ، م٣٠ اثبات يدل على أنه اذا نفى الوارث علما بأن التـوقيع على الورقة العـرفـيـه المحـتج بـهـا عليه هى لمورثه ، توجـيـه يمين عـدم العلم ، أن حلفـهـا زالت عن الورقـة (مـؤقـتـا) قـوتـهـا فى الاثبـــات (طعن ٥٥/٥١ق جلســـة ٨٢/٦/١٧ ويجب على الخصم الذى يحتج بها اقامة الدليل على صـحـتـها إذا أن مناط ذلك؛ أن يظل متمسكا بها (طعن ٤١٤/٥٧ق جلسة ١٩٨٦/٥/١٥) .	١ ـ الطعن بالتـزوير يكون فى المحـررات العرفية والرسمية والمحررات المصدق عليها بالشهر العقارى والعقود العرفية المحكوم بصحة توقيعها . ٢ ـ على الطاعن بالتزوير اثبات عدم صحة
٢ – دور الطاعن بالانكار (سلبى)	السند وانكار صدور الورقة من المتصرف، دون التـعرض للتصـرف ذاته من حـيث صـحـتـه أو بطلانه
٣ ـ يترتب على الانكار فـقد السند قـوته فى الاثبات (بصفة مؤقته) حتى يثبت من يتمسكبه صحته .	٣ـ يفـــقـــد السند قـــوته بصـــدور الحكم (بالتحقيق.) ٤ ـ يجب على الطاعن أو الوارث اثبـــات

---

(١) للمزيد انظر هذا الطعن بالتزوير فى المواد المدنية والجنائية د/ عبد الحكم فوده ودعوى التزوير فى المواد المدنية د/ محمد المنجى .

تـــابـــع

الانكـــار والجهـــالة	الطعـــن بالتـــزوير
٤ - يكفى حلف الوارث يمين عدم العلم فى حاله الدفع بالجهالة بخلاف الدفع بالانكار فلا يحف يمينا وانما تحقق المحكمة الدفع كما لو كان صادرا ممن تشهد عليه الورقة (طعن ١٣/ ٢٤ق جلسة ١١/ ١/ ١٩٧٣). والدفع بالجهالة صوره من صور الانكار ويبدى من وارث صاحب الورقة ولا يقبل فى حالة الاقرار بصحة الختم وانما يحب سلوك سبيل الطعن بالتزوير وأما الانكار فيبدى من صاحب الورقه .	عدم صحة السند ، بعد اتخاذ اجراءات الطعن بالتزوير (طعن ٣٧/ ٢٢ق جلسة ٢٥/ ٢/ ١٩٧١ (طعن ١٨٤/ ٢٨ ق جلسة ٤/ ٥/ ١٩٧٧) .
٥ـ لايجوز الطعن بالانكار أو التجهيل بعد الطعن بالتزوير والعكس (صحيح) . ومن يعترف بالختم وينكر التوقيع عليه سلوك الطعن بالتزوير وارفاق الدليل (طعن ٢٧٩/ ٤٧ ق جلسة ١٥/ ٤/ ١٩٨١) طعن ٥/ ٤٣ق جلسة ٤/ ٥/ ١٩٧٧ طعن ٥٤ق جلسة ٦/ ١/ ٨٨) . ويلاحظ : أنه لا يجوز الحكم فى الدفع بالجهالة وفى موضوع الدعوى بحكم واحد ، انما تتصدى المحكمة للدفع وتعيد الدعوى للمرافعة بين الخصوم فى موضوعها منعاً لثبوت سلوك طريق الادعاء بالتزوير أو غيره من أوجه الدفاع اذا أراد (طعن مدنى جلسة ٢٧/ ٢/ ٧٢)	٥ـ يجوز الطعن بالانكار أو التجهيل قبل الطعن بالتزوير وليس بعده (طعن جلسة ١١/ ١٠/ ١٩٧٣) أما اذا اخفق فى الطعن بالتزوير فيجوز الدفع بالبطلان أو الصوريه (طعن ٢١٢/ ٣٧ق جلسة ٢١/ ٣/ ١٩٧٢) ويجوز رفع دعوى الصورية ودعوى عدم نفاذ تصرفات المدين فى دعوى واحدة أن اخفق فى الأولى جاز له الطعن فى العقد بالدعوى الثانية (طعن ٧٠/ ٢٣ق جلسة ٢١/ ٣/ ١٩٧٢ ،طعن ٢٥٤/ ٣٦ ق جلسة ٢٥/ ٢/ ١٩٧١) كما أن الطاعن بالتزوير اذا اخفق فى ذلك يجوز له بعد ذلك الطعن بأن العقد (يستر وصيه) (طعن ١٠/ ١٥ ق جلسة ١٦/ ٥/ ١٩٤٦) .

تـــابـــع

الانكار والجهالة	الطعن بالتزوير
	ويلاحظ : أنه لايجوز الدفع بالصورية التى تتـضـمن أنكار التـصـرف (بعـد) الدفع بابطال التصرف لتضمينه الاقرار بجدية وصحة العقد انما يجب الدفع بالصـورية أولا ثم يطلب ابطال التصرف بناء على صوريته (طعن ١٢١/١٩ق جلسة ١٩/٤/١٩٦١ أو يحاول اثبات الصورية اولا فأن أخفق يدفع بعدم نفاذ التصرف (طعن ٢٥/٣٦ ق جلسة ٢٥/٢/١٩٧١)(طعن مـدنى جلسة ٤/٥/١٩٧٧) .
٦ - تحقيق الشهود قاصر على اثبات واقعه التوقيع فقط دون التعرض لمضمون السند .	٦ - تنصب الشهادة على المضـمـون صلبا وتوقيعا ويجوز الاثبات بكافة الطرق.

أ.

أوجة الخلاف بين دعوى التزوير الاصلية وبين كل من التزوير الفرعيه وتحقيق الخطوط

دعوى التزوير الأصلية	دعوى التزوير الفرعية
(دعوة مبتداه) ترفع لتوفى الاحتجاج بمحرر مزور مستقبلا ، بدون تقرير بقلم كتاب المحكمة أو اعلان شواهد الطعن بالتزوير ، ويشترط : سبق الدفع (بتزوير فرعى) فى دعوى مقامه .	(دفع موضوعى) بخصوص مستندات مقدمه فى دعوى مرفوعه تبدى (بتقرير) بالتزوير بقلم كتاب المحكمة ، يعقبه اعلان بمذكره شواهد (أدله) الطعن بالتزوير خلال (٨يوم) من حصول التقرير لرد دعوى الخصم والاعد العقد (صحيحا) ويجب أن يكون الاعلان (مطابقا) لما جاء بالتقرير .
	دعوى تحقيق الخطوط
	١ ـ هى دعوى ترفع بقصد اثبات صحة محرر واقرار صدوره من موقعه حتى ولو كان الالتزام الوارد به غير مستحق الآداء . ٢ ـ لايجوز الطعن بالتزوير بدعوى فرعيه بعد الحكم فى دعوى تحقيق الخطوط ، احتراما لمبدأ حجية الاحكام ، ولانها نفس اجراءات التحقيق فى حالة سلوك ذلك الطريق .

بند ٧٧١ مكرر :الدفوع التي قد تثار في دعوى صحة التعاقد عث

أولا : الدفع بعدم التنفيذ: شروطة :- ١- وجود إلتزامين متقابلين ومرتبطين في عقد ملزم للجانبين ٢ . - أن يكون الإلتزام المدفوع بعدم تنفيذه مستحق الوفاء أو واجب التنفيذ.(طعن ٣٢/٦٦ق جلسة ٣/٣ / ١٩٦٦). ٣- أن يكون المتمسك بالدفع حسن النيه . ٤ -أن يكون المتمسك بالدفع ملزم بالوفاء أولا.والحق فى الحبس ليس إلاتطبيق له فمادة ٤٥٩ مدنى تقضى بحق البائع فى حبس المبيع حتى يستوفى كامل الثمن ومادة ٢/٤٥٧ ،٣ مدنى تقضى بحبس المشترى للثمن إذاتعرض الغيرله فى ملكه ولم يقم البائع بدفع ذلك التعرض .

ثانيا: الدفع بعدم القبول لتدخل غيرذى صفة في دعوى صحة التعاقدالمرفوعة من المشترى على البائع ولم يقدم المتدخل مستنداته .ويلاحظ أنه وإن كان دفع شكلى إلا أنه موضوعى فى نفس الوقت يجب ألايثار إلابعدإستنفاذ ثارالدفوع الشكلية الأخرى وإلا سقط الحق فيها.

بنـــــد ٧٧٢ صيغة دعوى صحة تعاقد عقد بيع :

إنـــه في يوم   الموافق   /   /   ١٩

بناء على طلب السيد/ .... ومقيم ....

ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ومقيم ....

أنـــا .... محضر محكمة   قد أنتقلت حيث أقامة :

السيد / .... ومكانه ....

وأعلنته بالآتى

بموجب عقد بيع أبتدائى مؤرخ   /   /   ١٩ باع المعلن اليه للطالب الشقة رقم ...... بالدور......... العلوى مكونه من   حـجـرات وصـالة والمنافع ومسطحها   م٢ وحدودها :

البحـرى .... القبلى ....

البحـرى   القبلى ....

ويتبع الشقة حصة قدرها   ط مشاعا فى أرض ومنافع العقار المشتركة بالعقار الكائن   ش ...... ناحية   قسم ...... محافظة ....

ومسطحة.......م٢ .

وحدوده :

البحـرى .... القبلى..............

البحـرى .... القبلى ....

الوصف :

وذلك نظير مبلغ ثمن أجمالى مدفوع بالكامل وقدره .... جنيها وقد آلت الملكية للبائع بطريق الشراء من.......... بموجب العقد المسجل .... (   ) ونظر لتقاعس المعلن اليه عن تقـديم المستندات اللازمه لنقل الملكية الأمر الذى يحق معه للطالب رفع هذه الدعوى ليقوم الحكم الذى يصدر فى الدعوى بعد تسجيلة لنقل الملكية مقام توقيع البائع على عقد البيع النهائى أمام موثق الشهر العقارى .

بنـــــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر قد أنتقلت حيث إقامة المعلن اليه وأعلنته بصوره من هذه الصحيفة وكلفته بالحضور أمام محكمة .... الأبتدائية دائره (م.ك) ومقرها .... بجلستها المنعقده علنا صباح يوم .... الموافق / / الساعه التاسعـــة صباحا ليسمـع المعلن اليه الحكم بصحـــة ونفاذ عقـد البيـع المـؤرخ / / ١٩ عن الشقة رقم .... الدور .... العلوى الموضحة الحدود والمعالم والاطوال بصدر الصحيفة لقاء ثمن مدفوع بالكامل وقدره .... جنيه وإلزامه بالمصاريف وأتعاب المحاماه بحكم مشمول بالنفاذ المعجل بلا كفالة .

ولأجل العلم .

بنـــــد ٧٧٣ صيغة عقد بيــــع ابتدائي :

عقــد بيــع ابتـدائــى

أنه في يوم   الموافق   /   /

بين كل من

أولاً : السيد / .... مصرى مسلم ومقيم ....

(طرف أول بائع)

واذا كان هناك ورثة يذكر ورثه المرحوم   وهم بموجب الاعلام الشرعى الصادر من محكمة .... برقم ....

ثانيا : السيد /   مصرى مسلم ويعمل ....

(طرف أول مشترى)

أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد والتصرف واتفقا على مايلى :

البنـــــد الأول

بيان المبيع (باع واسقط وتنازل الطرف الأول الى الطرف الثانى القابل لذلك مع تحمله بكافة الضمانات الفعليه والقانونيه ماهو عقار.............. تنظيم ش .... ناحية ...... محافظة ...... لوحة مساحية ...... مقياس رسم ...... ومسطحة .... م٢ فقط

وحدوده كالآتى :

البحرى الشرقى : .... بطول .... متر

القبلى الشـرقى : .... بطول   متر

البحرى الغربى : .... بطول ...... متر

القبلى الغربى : .... بطول .... متر

الوصف :

منزل مكون من   طوابق بناء ....

....

البنـــد الثـــانى

تم هذا البيع وقبل بين الطرفين نظير ثمن أجمالى قدره .... جنيه دفع مبلغ جنيه والباقى وقدره ... جنيه يسدد على اقساط شهريه قيمة كل قسط جنيه وبتوقيع البائع على العقد النهائى أمام موثقوا الشهر العقارى يعد مخالصة تامة ونهائية بسداد كامل الثمن المذكور واذا لم يدفع المشترى الثمن كاملا يحتفظ البائع بحق امتياز البائع على باقى الثمن ويحق له اجراء القيد اللازم لحفظ هذه الحق بمصروفات على عاتق الطرف الثانى المشترى .

البنـــد الثـــالث

الملكية : الت الملكية للبائع بطريق الشراء من السيد/ ....

وذلك بموجب العقد المسجل .... اسكندرية .

البنـــد الـــرابـــع

الحقوق العينية الاصلية والتبعية : يقر الطرف الأول بخلو العقار المبيع من كافة الحقوق العينية الاصلية والتبعية كالرهن والحكر والاختصاص والامتياز وانه ليس عليه نزاع أو خصومه قائمة وان البائع يضمن صحة البيع وسلامة الملكية ويضمن التعرض المادى والقانونى للمشترى عن العقار .

البنـــد الخـــامس

فرق المساحة : المساحة تحت العجز والزيادة حسبما يقرر مكتب المساحة ولا تأثير لذلك على الثمن المتفق عليه .

البنـــد الســـادس

المعاينه : يقر الطرف الثانى بانه عاين العقار المبيع المعاينه التامة النافية للجهالة وانه قد قبله بحالته الراهنة التى هو عليها الآن دون حق الرجوع على البائع كما يقر باستلامة المبيع وانه اصبح مالكا له يحق له التصرف بجميع انواع التصرفات القانونية وانه اصبح عند التوقيع على هذا العقد مسئولا عن سداد العوايد وكافة الاموال الاميريه المقرره على العقار موضوع البيع .

البنـــد الســـابع

يتعهد البائع بسداد ما قد يظهر على العقار من عوائد متأخره أو ضرائب

مستحقه أو ديون سابقة على تاريخ تحرير هذا العقد .

البنـــــد الثـــامن

يتعهد البائع بتقديم المستندات اللازمه للتسجيل ونقل الملكية والحضور امام موثقوا الشهر العقارى للتوقيع على عقد البيع النهائى بمشروع صالح للشهر مسدد رسومة وفى حالة التأخير عن ذلك يكون ملزما بتعويض قدره جنيه كما يكون للطرف الثانى الحق فى رفع دعوى صحة ونفاذ هذا العقد وتسجيله .

البنـــــد التـــاسع

الأختصاص تختص محكمة الابتدائيه بكل نزاع ينشأ بخصوص أى بند من بنود هذا العقد .

البنـــــد العـــاشــر

مصروفات واتعاب هذا العقد : جميع مصروفات هذا العقد واتعابة ورسوم التسجيل للعقد النهائى على عاتق الطرف الثانى المشترى .

البنـــــد الحادى عشـــر

نسخ العقد : تحرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند الاقتضاء

الطرف الأول	الطرف الثانى
....	....

بنـــــد ٧٧٤ صيغة عقد صلح :

إنه في يوم الموافق / / ١٩

فيما بين كل من :

أولاً : السيد المهندس/ مصرى مسلم ومقيم

قسم .... محافظة .... (طرف أول)

ثانياً : السيد / مصرى مسلم ومقيم

قسم محافظة .... (طرف ثان)

أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد والتصرف وإتفقا على مايأتى :

تمهيـــد

أقام الطرف الأول ضد الطرف الثانى الدعوى رقم لسنة ١٩٩٠ مدنى كلى اسكندرية الدائره / بطلب الحكم بسماعه بصحة ونفاذ عقد البيع الإبتدائى المؤرخ / / ١٩ والمتضمن ببيع المدعى عليه للمدعى الشقة رقم بالدور........ الموضح بصحيفة إفتتاح الدعوى وبعقد البيع الابتدائى وقد تحرر لنظر الدعوى جلسة / / ١٩ ورغبه من أطراف هذا التعاقد فى إنهاء الدعوى صلحا فقد إتفقا على ما يأتى :

البنـــد الأول

يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من هذ العقد وشرطا من شروطه .

البنـــد الثانى

يقر الطرف الثانى للطرف الأول بصحة ونفاذ عقد البيع الإبتدائى المؤرخ / / ١٩ وقبضة كامل الثمن ويصادق على طلبات الطرف الأول المدعى الموضحة بصحيفة إفتتاح الدعوى .

البنـــد الثالث

الملكية آلت الملكية بطرف الثانى البائع (المدعى عليه) بموجب .

البنـــد الـرابـــع

يتحمل الطرف الأول بمصاريف الدعوى صلحا .

البنـــــد الخامس

يقر الطرف الثانى بالمثول أمام الدائره /١٢ مدنى كلى إسكندرية بمحكمة إسكندرية الإبتدائية بالحقانية بالمنشية للإقرار بصحة ونفاذ عقد البيع الأبتدائى المشار اليه وقبضه كامل الثمن والمصادقة على محضر الصلح وطلب الحاقة وبمحضر الجلسة وإثبات محتواه فيه وجعله فى قوه السند التنفيذى وإعتباره .

البنـــــد السادس

تحرر هذا العقد من أصل وصورتان بيد كل طرف صوره للعمل بها عند الإقتضاء والأصل يقدم للمحكمة للتصديق عليه وإلحاقة بمحضر الجلسة .

الطرف الأول بصفته　　　　　　　　الطرف الثانى

بنـــــد ٧٧٥ صيغة تقرير فى قلم الكتاب بالادعاء بالتزوير (١) (م٤٩ إثبات)

محكمة

تقرير بالادعاء بالتزوير

أنه في يوم ....

بقلم كتاب محكمة

أمامنا نحن ....

رئيس القلم

حضر ......(أو الاستاذ المحامى الوكيل عن ......)
بالتوكيل الرسمى رقم لسنه (أو المصدق على امضائه
بتاريخ .... تحت رقم لسنة .... مكتب توثيق)
والمفوض له فيه بالطعن بالتزوير .

وقرر أنه فى الدعوى رقم محكمة والمحدد لنظرها
جلسة / / ١٩ أودع المدعى (أو المدعى عليه) ورقة
مؤرخة منسوب صدورها الى الحاضر تفيد ....

وحيث أن هذه الورقة بها تزوير عبارة عن ويطعن الحاضر بالتزوير
فيها .

فقد حررنا هذا التقرير اثباتا لذلك

المقرر رئيس القلم

(امضاء) (امضاء)

---

(١) المستشار ابو اليزيد على المتيت فى الأصول العلمية والعملية لاجراءات التقاضى ص ٧١.

بنـــد ٧٧٦ صيغة اعلن شواهد التزوير م ٤٩ إثبات :

إنه في يوم .. ..

بناء على طلب « أ » ومهنته.......... وجنسيته .... ومقيم ....
وموطنه المختار مكتب الأستاذ/ .... المحامى بشارع ....
بجهة . . . .

أنـــا .... محضر محكمة .... الجزئية قد انتقلت في التاريخ
الموضح أعلاه إلى محل إقامة « ب » ومهنته ...... وجنسيته .. ..ومقيم........
مخاطبامع / . . ..

وأعلنتـــه بالآتـــى

رفع الطالب (أو المعلن له) الدعوى رقم سنه .... .. محكمة ..
والمحدد لنظرها جلسة يطالب فيها بـــ .. ..

وحيث أن المعلن له قدم فيها ورقه مؤرخة بحافظة..............
مؤرخة .... رقم دوسية ولما كانت هذه الورقة بها تزوير عباره
عن وقد قرر الطالب بالطعن بالتزوير فيها بتقرير بقلم كتاب المحكمة بتاريخ
/ /

وحيث أن شواهد التزوير هى :

(تذكر شواهد التزوير واجراءات التحقيق التى يطلب ، اثباتا بها)

لـــــــــذلك

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت المعلن له من هذا وكلفته بالحضور أمام
محكمة .. .. الكائنة بـ بجلستها التى ستنعقد علنا يوم
الساعة الثامنه صباحا لسماعه الحكم بقبول شواهد التزوير شكلا وفى الموضوع برد
وبطلان الورقة المؤرخة .. ... المبينه بصدر هذه العريضة مع الزامه بالمصروفات
ومقابل اتعاب المحاماه بحكم مشمول بالنفاذ المعجل وبدون كفالة .

---

(١) الاستاذين شوقى وهبى ومهنى مشرقى فى الصيغ القانونية للأوراق القضائية الطبعة السادسة ١٩٨٢ص١١١ صيغة رقم ٨٣.

بنـــد ٧٧٦ (مكرر) صيغة نموذج إعلان حكم رقم / / ١٩ م.ك اسكندرية :

أنـه في يوم الموافق / / ١٩

بناء على طلب السـيد/ .... ومـقيم ....

ومحله المختار مكتب الاستاذ / .... ومقيم ...

أنا محضر محكمة .... قد أنتقلت حيث أقامة كل من :

السيد / بصفته ...

السيد / .... بصفته ....

السيد / .... بصفته ....

ويعلن الجميع بهيئة قضايا الدولة بالاسكندرية ومقرها ٢ شارع محمود عزمى قسم عطارين اسكندرية .

مخاطبا مع / ....

وأعلنتهم

بصورة من الحكم المرفق الصـادر بجلسـة / / ١٩ فى الدعـــوى رقم / ١٩ م . ك اسكندرية للعلم بما جـاء به ولنفـاذ مفـعوله فى المده القانونية .

ولأجل العلم .

بنـــد ٧٧٧ حالات الحكم بعدم القبول فى حالة رفع دعوى صحة تعاقد عقد بيع ابتدائى :

١ ـ الاتفاق على التحكيم (م ١٣ ق ١٩٩٤/٢٧ (الخاص بالتحكيم) .

٢ ـ عدم اختصام بائع البائع لأنها من النظام العام .

وذلك أن المادتين ٢٠٤ ، ٩٣٢ مدنى اشترطتا أن يكون البائع مالك واحالت م ٩٣٤ مدنى الى قانون ١٩٤٦/١١٤ الخاص بالتنظيم الشهر العقارى (م٢٣ منه) واشترطت أن يكون العقد سند ملكية البائع (مسجلا) .

وأكدت ذلك احكام محكمة النقض خاصة الطعن ٣٢/٥٧ جلسة ١٩٦٦/١١/١ (المعول عليه فى نقل الملكية ليس بالاسبقية فى تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد، وانما هو بتسجيل الحكم أو العقد) .

بنـــد ٧٧٨ أحوال عدم إختصام بائع البائع :

١ ـ دعوى صحة التوقيع .

٢ ـ صدور خكم صحة تعاقد لصالح المشترى من المالك الاصلى (وانتهائه صلحا) .

٣ ـ تقديم حكم ايقاع البيع من الراسى عليه المزاد .

٤ ـ اذا كان سند ملكية الشريك المتقاسم (حكم قسمة) عقارية .

بنـــد ٧٧٩ : الصلح القضائى :

م ٢٢٥ تعليمات شهر ٩٣ (م٢١١ مرافعات)

الصلح القضائي غير قابل للطعن فيه بطريق الاستئناف وعليه فلا يطالب صاحب الشأن بتقديم مايفيد نهائيته عند طلب شهره .

كما لايطلب بإعلانه لأن الاعلان للطعن فى الحكم وهو هنا قد قبل الحكم الذى انتهى صلحاً م ٢١١ مرافعات : لايجوز الطعن فى الاحكام الا من المحكوم عليه ، ولا يجوز ممن قبل الحكم ، أو ممن قضى له بكل طلباته مالم ينص القانون على غير ذلك .

م٢٨١ مرافعات : اعلان الحكم لا يكون الا فى الاحكام الملزمة المعدة كسند تنفيذى ـ قبل التنفيذ ـ ويكون الاعلان لشخص المدين أو فى موطنه الاصلى والا كان (باطلا) .

منشور فني ١٩٩١/١٦ : عدم المطالبة بشهر عقود أو محاضر الصلح التي يتقدم من الخصوم في دعاوى صحة التعاقد التي شهرت صحفها وسددت الامانة القضائية المستحقة عليها - طالما الصلح قد انصب على ذات الطلبات الواردة بصحيفة افتتاح الدعوى ولم يتجاوزها الى حق آخر من الحقوق العينية العقارية واجبة الشهر . أما اذا تجاوز الصلح موضوع الدعوى وجب شهره طبقا م ٩ ق ١٩٤٦/١١٤ .

بنـــد ٧٨٠ : هل يجوز توجية (اليمين الحاسمة) [1] لإثبات التصرف المحكوم بصحته ونفاذة عند انكار الخصم - وعدم تمكن المدعى من أثبات دعواه بشهادة الشهود ، ولم يوجد أى دليل آخر ؟

ج / اليمين الحاسمة : طريق (غير عادى) للاثبات نصت عليها (١١٤ اثبات ق ٢٥ / ١٩٦٨) يلتجأ اليها عند تعذر تقديم الدليل المطلوب ، وانكار الخصم تخالصة عن الدين فيحتكم الخصم الآخر الى ذمه خصمة لتأكد واقعة أمام القاضى وهى قاصره فقط على المنازعات المدنيه دون الجنائية وسميت باليمين (الحاسمة) ٢٣ لكونها (حاسمة النزاع) كأثر لها فيكون الحكم بذلك ، نهائيا، لا يجوز الطعن فيه (بالأستئناف) مهما كانت قيمة الدعوى (بشرط مطابقتها للقانون) ، طعن ٢٤٠٥/٥٦ ق جلسة ١٩٨٨/١١/٢٠ وهى تتشابه فى ذلك مع عقد الصلح القضائى ، .

واذا حلفها الخصم (بعدم حصول التصرف) - خسر المدعى دعواه ، واذا نكل عنها (أى أمتنع عن حلفها) المدعى عليه (خسر الأخير الدعوى) (م ١١٨ أثبات وحكم المدعى بما يدعيه ، وهى تجوز من الخصمين طرفى فى النزاع بشخصهما ، ولا تجوز من وكليهما لتعلقها بذمة الحالف إلا اذا كان (سند وكالة) الوكيل متضمن توجية اليمين الحاسمة ورده (صراحة) .

---

(١) اليمين الحاسمة (مصطفى هرجة) .

(٢) قانون الاثبات د/ عبد الودود يحيى.

(٣) الاثبات فى المواد المدنية د/ جميل الشرقاوى.

١ ـ أن توجه من شخص أى طرف من طرفى الدعوى (الخصم الحقيقى المباشر)

٢ ـ أن ترد على (واقعة قانونية) .

٣ ـ وألا تكون هذه الواقعة مخالفة للنظام العام أو الآداب .

٤ ـ وأن تكون (منتجة) فى النزاع ويتوقف عليها الفصل نهائيا فى النزاع .

٥ ـ وأن تكون مشتركة بين الخصمين ولا يستقل بها أحدهما .

٦ ـ وأن تكون متعلقة بالشخص ومنصبة على إداعائة وحصول تلك الواقعة ، فاذا كانت موجهه لوارثة اقترص الحلف على مجرد (العلم أو عدم العلم) .

ويلاحظ

١ – أنه يجوز توجيهها فى أى حالة تكون عليها الدعوى ولو أمام محكمة (الاستئناف العالى) (م١١٥/٤ إثبات) ولكن لا يجوز توجيهها أمام محكمة النقض .

٢ ـ أنه يحرر بها (محضر) يوقعة الحالف والقاضى وكاتب الجلسة (م١٣٠ إثبات) .

وترفض فى حالتين :

(١) اذا كانت غير منتجة فى النزاع .

(٢) اذا كان المقصود بها الكيد أو اطاله أمد النزاع .

ويترتب على توجيهها الآتى :-

(أ) أنه إذا أديت خسر من وجهها دعواه .

(ب) واذا نكل عنها دون رد قضى لمن وجهها على الناكل .

(ج) إذا ردت وأداها من ردت عليه قضى لمن وجهها على من ردها .

(د) إذا ردت ونكل عنها من وجهها خسر الناكل دعواه .

رد اليمين : شروطة :

١ ـ أن يبادر اليه من وجه اليه الحلف، لأن الحلف يسقط حقه فى الرد

٢ ـ أن تكون الواقعة مشتركة بين الخصمين .

ويلاحظ في الرد :

(١) أن يكون لمره واحده فقط .

(٢) أن يكون بنفس صيغة اليمين والا عد (يمين مبتدأه) وللخصم الذى يوجهها حق العدول عنها الى أن يقبل خصمه الحلف فلا يسقط حق الرجوع الا اذا أعلن من وجهت اليه استعداده للحلف فاذا لم يعلن بقى حق الرجوع قائم حتى يحلف (طعن ٥٢/١٣٦١ ق جلسة ١٩٨٩/٥/٢٨) ويجب في الرجوع في توجيهها أن يكون صريح وجازم) (طعن ٥٥/٢١٨٤ ق جلسة ١٩٩٠/١٢/٣٠).

النتائج المترتبة على حلفها كذبا : عقوبة جنائية (الحبس أو الغرامة ـ التعويض) (م ٣٠١عقوبات) .

أحكام النقض فى اليمين الحاسمة

ماهيتهـا :

(١) طعن ٢٩٣٨/٦٤ ق جلسة ٨/١٢/١٩٩٤ (اليمين لغة : أخبار عن أمر مع الاستشهاد بالله تعالى عن صدق الخبر مؤدى ذلك : إعتبارها عملا (مدنيا ودينيا) ، فطالب اليمين يلجأ الى ذمة خصمة ، والحالف عندما يؤدى اليمين انما يستشهد بالله ويستنزل عقابة ، وهى ملك للخصم وليست للقاضى . ويجوز توجيهها فى أى حال تكون عليها الدعوى .

شروط قبول توجيهها :

(٢) طعن ٢٩٣٨/٦٤ ق جلسة ٨/١٢/١٩٩٤ :

(أ) أن تكون متعلقة بالدعوى . (ب) أن تكون منتجة فى الدعوى .

(ج) ألا تكون مخالفة لقاعدة من النظام العام ،ويرفض طلب توجيهها فى حالتى :

أ) إذا كانت غير منتجة فى الدعوى .

ب) إذا كانت فى توجيهها تعسف من الخصم .

(٣) طعن ٢٩٣٨/٦٤ ق جلسة ٨/١٢/١٩٩٤ :

(توجية اليمين الحاسمة هو احتكام لضمير الخصم لحسم النزاع كله أو فى شق منه . عندما يعوز الخصم الدليل لاثبات دعواه ، سيما عندما يتشدد القانون فى اقتضاء أدله معينه للاثبات ويتمسك الخصم الآخر بذلك فأن حلفها الخصم فقد اثبت انكاره لصحة الادعاء ويتعين رفضه ، فأن نكل كان ذلك بمثابه (إقرار ضمنى) بصحة الأدعاء ، ووجب الحكم عليه بمقتضى هذا الاقرار .

(٤) طعن ٦٠٥٥/٦٤ ق جلسة ٢/٧/١٩٩٥ (منازعه الخصم فى اليمين الموجهه اليه لعدم جواز توجيهها طبقا للقانون ، عدم جواز اعتباره ناكلا قبل الفصل فى هذه المنازعه ، ذلك لأن الغاية منه حسم النزاع) .

(٥) طعن ٦٠٥٥/٦٤ ق جلسة ٢/٧/١٩٩٥ (صورية عقد البيع لا تجيز توجية اليمين الحاسمة أو قبولها لما يترتب عليه من حلف أحد الطرفين ونكول الآخر من تجزئة الصورية وعدم تحقق الغاية من توجيه اليمين لحسم النزاع)

(٦) طعن ٣٠٦٧/ ٥٩ ق : اليمين الحاسمة عدم جواز توجيهها (على سبيل الاحتياط) ومن طبيعتها نقل النزاع من دائرة الادلة التى تخضع لتقدير لقاضى

واحكام القانون الى دائرة الاحتكام الى ذمة الخصم وهي ملزمة للقاضي والخصوم - مؤداها - ليس لمن وجهت اليه أوردها دون الاعتصام بأدلته ، ويمتنع من وجهها عن الاحتكام الى أدله أخرى سواها) .

بنــــد ٧٨١ ميعاد الاستئناف : (للحكم الصادر من المحكمة الإبتدائية) :

م ٢٢٧ مرافعات : (م ٢١٨ تعليمات شهر ٩٣)

(٤٠ يوم) كقاعدة عامة من تاريخ صدور الحكم الإبتدائي (إذا أُعلن المدعى عليه لشخصه وحضر (حكم حضوري) طبقا (م ٢١٣ / ١ مرافعات) و١٥ يوم بالنسبة للحكم المستعجل ، وستون يوماً للأحكام الخاضعة للقانون ١٠٠/١٩٦٢ ، أما الاحكام الصادرة قبل ذلك القانون فهى ٤٠ يوم للإبتدائى وعشرين يوم للجزئى .

ومن تاريخ إعلان الحكم الإبتدائي إلى المحكوم عليه (الذى أعلن ولم يحضر (حضورى اعتبارى) في ثلاثة أحوال (طبقا للمادة ٢١٣ مرافعات هي :

(١) إذا تخلف المحكوم عليه عن الحضور فى جميع جلسات محكمة أول درجة ولم يقدم مذكرة بدفاعه .

(٢) إذا تخلف المحكوم عليه عن الحضو ر ولم يقدم مذكرة بعد وقف السير فى الدعوي .

(٣) إذا حدث سبب من أسباب إنقطاع الخصومة وصدر الحكم دون إختصام من يقوم مقام الخصم المتوفي – أو فاقد الأهلية . (وأنظر الطعن ١٥٩٠ / ٥٨ ق – ميعاد الطعن في الأحكام من تاريخ صدور الحكم طبقا (م ٢١٣ مرافعات) والإستثناء حالة عدم حضور المحكوم عليه أي جلسة تالية لإنقطاع تسلسل الجلسات أثره بدء ميعاد الطعن من تاريخ إعلان المحكوم عليه بالحكم لشخصة أو موطنه الأصلي علي أنه يجوز فى الموطن المختار في حالة ما إذا كان قد بين بورقة إعلان الحكم ذلك (م ٢١٤ مرافعات) . وأنظر الطعن ٥٩٢ / ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/٢/٧ حيث أشار إلى أن إعلان الحكم لجهه الإدارة أثره بقاء ميعاد الإستئناف (مفتوحاً). ويلاحظ أن الإعلان غير مطلوب في أحوال كونه نهائيا إما بتأييده إستئنافيا (حيث أن الطعن فيه بالنقض لا يوقف التنفيذ طبقا م ٢٥١ مرافعات) ، أو إنتهائه صلحا أو إنتهائه باليمين الحاسمة أو إنتهائه بتسليم بالطلبات .

ويلاحظ أنه بالنسبة للحكم الغيابى (الذى لم يعلن ولم يحضر) أنه يعد كأن لم يكن إذا لم يعلن خلال ٦ شهور من تاريخ صدوره ، فإذا أعلن بعد هذه المدة يلزم صدور أقرار رسمى أو مصدق عليه من الصادر ضده (م ٢٢١/٢ تعليمات شهر ٩٣) .

ويلاحظ أنه يلزم (إعلان الأحكام الملزمة) قبل تنفيذها طبقا (م ٢٨١ مرافعات) وإلا كان التنفيذ (باطلا) . ويكون إعلانها لشخص المحكوم عليه أو في موطنه الأصلي طبقا (م ٢١٣ / ٣ مرافعات) .

بنـــد ٧٨٢ ما يجب علي العضو الفني مراعاته عند بحث الأحكام :

١- إعلان الحكم وتقديم مايفيد نهائيته - ويستثني من ذلك الحكم المؤيد إستئنافيا أمام محكمة الإستئناف العالي أو إنتهائه صلحا أو إنتهائه باليمين الحاسمة أو إنتهائه بالتسليم بالطلبات .

٢- إختصام جميع أطراف النزاع وصولا إلي المالك بموجب عقد مسجل .

٣- ملكية البائع للمبيع .

٤- عدم الجمع بينها وبين دعاوي الحيازه إعمالا(م ٤٤ مرافعات).

٥- التأكد من عدم حصول إتفاق بين الأطراف فى العقد الإبتدائي أو تضمينه بندا بسلوك طريق التحكيم عند نشوء نزاع طبقا(م ١٣ ق ٢٧/ ٩٤ الخاص بالتحكيم) والأ كان ذلك(باطلاً).

بنـــد ٧٨٣ الاشكال فى التنفيذ لا يوقف السير فى اجراءات تسجيل الاحكام؟

(منشور فنى ٥/ ١٩٨٠) :

يجب السير فى اجراءات شهر الاحكام ولو أعلنت المصلحة بالاشكال فى تنفيذها - أو صدر حكم بوقف التنفيذ - بأعتبار أن اجراءات الشهر ليست من أجراءات التنفيذ .

كما لا يوقف الشهر - القرار الصادر من محكمة النقض بوقف التنفيذ ويكتفى فى هذه الحالة بأجراء التأشير الهامشى بنص القرار على هامش الحكم بعد شهره .

بنـــد ٧٨٤ الاكتفاء (بصورة رسمية) من الاحكام - وحكم المحكمين (عند شهرها) ولا داعى للمطالبة بصورة تنفيذيه منها :

(م٢١٢ ، ٢٢٩ تعليمات شهر ٩٣ ، منشور فنى ١٩٥٥/٧/ فقره ٢)

بأعتبار أن اجراءات الشهر ليست من اجراءات التنفيذ - ويكتفى (بصورة رسمية طبق الأصل مرفق معها شهادة بنهائية الحكم) من قلم جدول المحكمة الابتدائية اذا كان الحكم جزئى أو محكمة الاستئناف العالى اذا كان الحكم ابتدائى ولا داعى للمطالبة بهذه الشهادة اذا تأيد الحكم الأبتدائى استئنافيا .

منشور فى ١٩٩٤/٥ : يكتفى (بصورة رسمية من حكم المحكمين) ولاداعى للمطالبة بصورة تنفيذية منه باعتبار أن اجراءات الشهر ليست من اجراءات التنفيذ.

بنـــــد ٧٨٥ : حكم صحة التعاقد (ذا حجية):

وبناء عليه : فلا تجوز بعد صدوره ـ الطعن فيه بالبطلان أو الصورية المطلقة، أو أنه يخفى بيع وفائى

ولكن يجوز (بعد) صدور حكم صحة تعاقد ـ رفع دعوى (فسخ) لعدم الوفاء بباقى الثمن .

ولا يجوز الطعن فى الأحكام بدعوى (مبتدأه) إلا فى حالتى :

١ ـ حكم مرسى المزاد الجبرى لأنه ليس حكما طبقا للمتعارف عليه) وأنظر حالاتها بند ٨٣٥ فقره (ب) من هذا الكتاب .

٢ ـ أنعدام الحكم : وأنظر حالاته بند ٧٣٨ من هذا الكتاب .

بنـــــد ٧٨٦ : هل يسقط حكم صحة التعاقد بالتقادم الطويل ١٥ سنه :

الجواب : لا يسقط حكم صحة التعاقد بالتقادم الطويل ١٥ سنه ـ ولا يجوز للبائع أو ورثته دفعها بالتقادم الطويل ـ وذلك لأن عليهم (التزام أبدى) متولد عن عقد البيع الأبتدائى (ولو لم يشهر) (بضمان عدم التعرض) للمشترى فى الأنتفاع بالمبيع أو منازعته فيه (طبقا م ٤٣٩ مدنى) ويمتنع على البائع وعلى ورثته (دفع) دعوى صحة التعاقد والتسليم (بالتقادم المسقط) كما يمتنع عليهم دفعها (بالتقادم المكسب)

أما اذا كان البائع قد أوفى بتنفيذ التزامة عينا للمشترى (بتسليم المبيع ونقل الملكية)، ثم توافرت له بعد تاريخ البيع والوفاء بالتزاماته الناشئة عنه شروط وضع اليد على العين المبيعة ، المدة الطويلة المكسبة للملكية ـ فأنه يجوز له تملك العقار بالتقادم والدفع بذلك فى دعوى صحة التعاقد دون أن يعد ذلك منه تعرضا للمشترى فى الدعوى يتنافى مع التزامة الأبدى (بعدم التعرض) (طعن ٨٣٧/ ٥٥ق جلسة ١٩٩٢/٤/٢١)[1].

---

(١) أنظر الحيازة المدنية وحمايتها الجنائية للمستشار / الدبناصورى وحامد عكاز ص ٤٢٢، ٤٢٧

ونرى أن ذلك : يتفق مع قواعد العدالة واشريعة الاسلامية لقوله تعالى (يأيها الذين آمنو أوفوا بالعقود) (سورة المائدة آية ١)

مما سبق : يتبين أن دعوى صحة التعاقد (لاتسقط) بالتقادم الطويل لالتزام البائع وورثته من بعده بضمان عدم التعرض للمشترى (طبقا م ٤٣٩ مدنى) وكذا دعوى الاستحقاق (دعوى ثبوت الملكية) لا تسقط كذلك بالتقادم الطويل لأن حق الملكية (حق دائم) لا يسقط بعدم الاستعمال ، وبالتالى يكون ذلك شأن الدعوى التى تحمية .

بنـــــد ٧٨٧ : هل يجوز تسجيل حكم صحة التعاقد إذا مر عليه أكثر من ١٥سنه

والجواب : يجوز تسجيله ولو مر أكثر من ١٥ سنه ، اذا تبين من بحث الملكية والتمويل والتكليف ، أن العقار ، مازال ملك البائع وأنه لم يتصرف فيه الى شخص آخر قام بتسجيل عقد شرائه ، وانتقلت الملكية الى ذلك الشخص (بالتسجيل) .

بنـــــد ٧٨٨ : صدور حكم نهائى بصحة التعاقد مانع من رفع دعوى جديدة فى أحوال :

١ ـ **بطلان العقد** : (طعن مدنى جلسة ١٩٦٦/١/٣١ ، طعن مدنى جلسة ١٩٦٦/٤/٢١).

٢ ـ **الطعن بصورية العقد** (صورية مطلقة) (طعن مدنى جلسة ١٩٦٦/٣/٣) .

٣ ـ الطعن بأن عقد البيع يخفى رهنا (طعن مدنى جلسة ١٩٦٥/٥/١٣ ، طعن مدنى جلسة ١٩٧٣/٤/١٢).

بنـــــد ٧٨٩ س : هل يجوز الحكم بتسليم المبيع ولو حكم بعدم قبول دعوى صحة التعاقد لعدم اختصام بائع البائع ؟

الجواب : أنه وأن كان طلب تسليم المبيع طلب (تابع) للطلب الاصلى وهو صحة التعاقد ومعنى ذلك أنه سيلقى نفس مصير الطلب الاصلى وهو عدم القبول الا أن اختصام البائع الاصلى لا يتعلق باجراءات رفع الدعوى ـ أو أركان وشروط صحة عقد البيع ـ ولكنه يتعلق بأمكان تسجيل الحكم الصادر فى الدعوى لنقل الملكية أما الالتزام بالتسليم فهو التزام متولد عن عقد البيع ولو لم يسجل ما دام أن العقد صحيح مستوفى لأركانه وشروطه صحته وبالتالى يرتب آثاره ومنها الالتزام بالتسليم ، أما

عدم القبول فالراجع الى عدم اختصام البائع الاصلى للبائع الحالى حتى يمكن نقل الملكية اليه وبالتالى نقلها للمشترى من البائع الأخير .

بنـــد ٧٩٠ : س ما الحل لو تعذر اختصام البائع الأصلى أو ورثته فى حالة وفاته واذا لم يكن له ورثه أو كان له ورثه ولكن يتعذر الاهتداء لمحل اقامتهم

ج/ تتخذ اجراءات وضع اليد المده الطويلة (١٥ سنه) اذا مضت تلك المدة مع ملاحظة انها لا يجوز فى حالة الأرض الفضاء باسناد وضع اليد المدة الطويلة عن طريق تقديم طلب لمأمورية الشهر بذلك وإنما يلجأ الى رفع دعوى ثبوت ملكية أمام المحكمة المختصة .

بنـــد ٧٩١ : إجراءات تسجيل حكم صحة التعاقد والمستندات المطلوبه :-

١- صورة (رسمية) من حكم (نهائي) (معلن) (طبقا للمواد ٢١٢ ، ٢٢٩ تعليمات شهر عقاري ٩٣) [1] ويكون الإعلان في حالة الحكم الجزئي والإبتدائي فقط أما الحكم الإستئنافي الصادر من محكمة الإستئناف العالي فلكونه حكم نهائي فإنه لا يجوز إعلانه .

والنهائية للحكم تكون في حالة إنتهائه صلحا أو تسليم بالطلبات أو بيمين حاسمة أو بالتحكيم أو بالإتفاق أو بفوات ميعاد الطعن دون طعن أو الطعن فيه إستئنافيا وتأييد الحكم الإستئنافي للحكم المستأنف .

وإعلان الحكم ضروري لسريان ميعاد الطعن فيه وإنقضائه بمضي المدة المقررة للطعن من وقت الإعلان ، أما عدم الإعلان فيجعل ميعاد الإستئناف (مفتوحا) .

والأصل أن يبدأ الميعاد من تاريخ صدور الحكم والإستثناء يكون من تاريخ إعلان الحكم للصادر ضده الحكم في حالة غيابه طبقا م ٢١٣ مرافعات (طعن ٥٩٢ / ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/٢/٧) ، (طعن ١٩٢١ / ٥٦ ق جلسة ١٩٩٣/٤/١٨) .

---

(١) ويلاحظ أنه عند تسجيل الحكم وظهر علي كشف التحديد المساحي المأخوذ من إستمارة التغيير المساحية ، وجود تحفظات (بنك ناصر - إصلاح زراعي - قوات مسلحة - أملاك أميريه أو مستردة - أوقاف - هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) فيجب إختصام أي من هذه الجهات الحكومية التي قد تظهر علي كشف التحديد المساحي ليكون الحكم ملزما في مواجهتهم وبالتالي لا داعي بعدها لإستلزام تقديم موافقتهم مادام قد حضروا بأنفسهم أو ممثليهم ولم يبدوا إعتراض ولم يقدموا مستندات مؤيدة لإدعائهم .

ويجب أن يكون الإعلان لشخص المحكوم عليه أو في موطنه الأصلي ، ولا يجوز الإعلان لجهه الإدارة أو الموطن المختار ليتحقق العلم اليقيني الحقيقي (طعن ٣٠٤١ / ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥/٧/٣) .

ويجب أن يتم (تسليم الإعلان) لشخص المحكوم عليه لكي يتحقق (العلم اليقيني) أو في موطنه الأصلي لأحد المقيمين معه من الأزواج أو الأقارب أو التابعين لكي يتحقق به (العلم الظني) ويطالب (بشهادة بنهائية الحكم) ؛ أي بعدم حصول إستئناف ، ما لم يكن منتهيا صلحا فلا يطالب بها طبقا م ٢١١ مرافعات ، ومادة ٢٢٥ /٩٣ تعليمات شهر عقاري ، فإذا تم الطعن فيه إستئنافيا وصدر الحكم فيه مؤيدا يرفق معهم صورة رسمية من الحكم الإستئنافي المؤيد الحكم المستأنف . ولا داعي للمطالبة بتقديم عريضة التقرير بالإستئناف ،فإذا صدر (لاغيا) للحكم الإبتدائي فيكتفي بتقديم الحكم الإستئنافي .

إعـــلان الأحـــكام

(١) تعلن صحيفة الدعوي أو الحكم إلى الخصم لشخصه أو موطنه الأصلي (م١٠ مرافعات) م٢١٣ /٣ و م ٢١٤ مرافعات) فإذا لم يوجد ذلك الشخص يكون لوكيلة أو خادمه أو تابعه أو الساكن معه من الأزواج والأقارب والأصهار (م١٠ مرافعات) فإذا لم يوجد أحد ممن سبق ذكره أو امتنع عن التوقيع علي الأصل بالإستلام أو عن إستلام الصورة تسلم في نفس اليوم لمأمور القسم التابع (م١١ مرافعات) ويأخذ حكم الإمتناع عن الإستلام الإمتناع عن ذكر الصفة أو الأسم أو السماح بالدخول فى المكان كذلك فإن إعلان الطعن في (الموطن المختار) له إحدي حالتين : -

(أ) أن يكون مبين في ورقة إعلان الحكم .

(ب) إذا كان المطعون ضده هو المدعي ولم يكن قد بين في صحيفة إفتتاح الدعوي موطنه الأصلي (م ٢١٤ ، مرافعات) وبدون هاتين الحالتين لا يصح الإعلان (طعن ٩٧٢ / ٥٢ ق جلسة ١٩٨٦/١/١) أما الإعلان للدولة فيسلم للوزراء ومديري المصالح والمحافظين عدا صحف الدعاوي وصحف الطعون والأحكام فتسلم الصورة (لهيئة قضايا الدولة) (م ١/١٣ مرافعات) أو المصالح الحكومية والأشخاص والهيئات العامة فتسلم (لممثلها القانوني) (عدا) صحف الدعاوي وصحف الطعون والأحكام فتسلم صورتها (لهيئة قضايا الدولة) م٢/١٣مرافعات) وإستثناء من تلك المادة تسلم الثلاث حالات المستثناه فى مركز الإدارة (لرئيس مجلس إدارتها) (طبقا مادة ٣ ق٤٧/ ١٩٧٣ الخاص بالإدارات القانونية وم٢/١٣ ق١٧ / ٦٨ الخاص بالمرافعات) [1] أما الشركات التجارية (تضامن ، توصية بسيطة ، مساهمة ، ذات مسئولية محدودة أو توصية بالأسهم) فتسلم في مركز إدارتها لأحد الشركاء المتضامنين أو لرئيس مجلس إدارتها (م٣/١٣ مرافعات) وبالنسبة للشركات المدنية والجمعيات والمؤسسات الخاصة يكون في مركز إدارتها (لممثلها فى عقد التأسيس) (م ٤/١٣ مرافعات) وبالنسبة

---

(١) مذاع بالمنشور الفنى ١٩٧٣/١٣

للأشخاص المقيمين بالخارج لهم مكان معلوم فيعلن (للنيابة العامة) التي تقوم بتسليمهما لوزارة الخارجية لتوصيلها بالطرق الدبلوماسية (م ١٣/ ٩ مرافعات) .

وقد قضت محكمة النقض في (الطعن رقم ٣٠٤١ / ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥/٧/٣) بأن (إعلان الحكم يجب أن يكون في (موطن المحكوم عليه أو لشخصة) وليس لجهه الإدارة أو الموطن المختار (طبقا م ٢١٣ مرافعات) تأكيدا للعلم الحقيقي للمعلن إليه ، وبالنسبة للمعلن إليه بالخارج (موطن المعلن إليه بالخارج) (طبقا م ١٣ / ٩ مرافعات) وذلك تحقيقا لدفاع المطعون ضده بإتصال علمه بواقعة الإعلان ونقض الشكل يستتبع نقض الموضوع عملا بنص (م٢٧١/١ مرافعات) . وبالنسبة لأحكام الإلزام يلزم (إعلانها) قبل تنفيذها وإلا كان التنفيذ (باطلا)(طبقا م ٢٨١ مرافعات) ويلزم تنفيذها بالصيغة التنفيذية طبقا م ٢٨٠ ق ٦٨/١٣ الخاص بالمرافعات = (علي الجهه التى يناط بها التنفيذ أن تبادر آليه متي طلب منها وعلي السلطات المختصة أن تعين علي أجرائه بإستعمال القوة متي طلب إليها ذلك) [١]

ولا يطالب بالاعلان في أحوال :

١- نهائيته بتأيد الحكم إستئنافيا .

٢- إنتهائه صلحا أو بتسليم بالطلبات أو يمين حاسمه أو بالتحكيم أو بالإتفاق علي أن يكون حكم محكمة أول درجة (نهائيا) .

(٢) صحيفة الدعوى الخاصة بحكم صحة التعاقد :

فاذا كان قد سبق شهرها ترفق (مؤقتا) للاطلاع عليها ثم اعادتها لصاحب الشأن (عند مرحلة المشروعات) وينوه ببند الملاحظات بمشروع المحرر الحاصل على (صالح للشهر) (بسبق شهرها) حتى لا تأخذ عند تقديمها لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر ، رقم تسجيل جديد بخلاف رقم شهرها (وهذا تناقض وتعارض) .

---

(١) مذاع بالمنشور الفنى ١٤/١٩٧٠ .

(٣) عقد بيع الابتدائى مؤشرا عليه (بنظر فى الدعوى) :

مقرون (بخاتم شعار الدولة الخاص بالمحكمة مصدرة الحكم) طبقا لنص م ١/٢٣١ تعليمات شهر ١٩٩٣) ويجب كذلك (نسخة) على (الورق الازرق المدموغ) ليلحق بالحكم المراد شهره كورقة من أوراقة .

ويلاحظ أنه فى حالة فقد عقد البيع الابتدائى (بعد) صدور الحكم يعمل (اقرار مصدق عليه من الصادر لصالحة على الورق الأزرق المدموغ (ويلحق) بالحكم عند شهره ٠كورق من أوراقه) وصيغته كالآتى :

أقـر أنا / الصادر لصالحى الحكم فى الدعوى رقم

لسنة مدنى كلى ( ) الدائره رقم (مدنى كلى) بجلسة / /

محكمة الابتدائية (بفقد) عقد البيع الابتدائى ، وأقر بمسئوليتى عن فقده (قبل الغير) وبمطابقة اركان التعاقد بعقد البيع الابتدائى لما ورد بالحكم وعريضة دعواه (طبقا لنص م ٢٣١/بند ١ فقره ٢ تعليمات شهر ٩٣) ولاداعى (لعمل محضر تحقيق بالطبيعه باعتبار أن المحكمة بصدور الحكم قد تحققت من وجود العقد الأبتدائى الذى هو (سند أصلى لقبول الدعوى ونظرها) (يراجع منشور فنى ٤/١٩٩١).

(٤) العقد المسجل سند ملكية الصادره ضده الحكم (البائع):

لبحث اصل ملكيته ، فاذا كان هناك سلسلة تصرفات عرفيه بعقد بيع ابتدائى لم تسجل فيلزم اختصام بائع البائع فى الدعوى والا يحكم بعدم القبول (م٢٣١/٤ تعليمات شهر ١٩٩٣) (م٢٣ ق ١١٤/١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى) (م٢٠٤ مدنى، م ٩٣٢ مدنى ، ٩٣٤ مدنى) ذلك أن تسجيل سند البائع شرط للقضاء بصحة التعاقد (طعن ٤٩٦/٤١ ق جلسة ١٩٧٥/١١/٢٤) .

(٥) شهادة تمويل أو مشتملات من البلدية أو مكلفة من الضرائب العقاريه :

مبين بها التمويل الحالى والوصف الحالى وصافى القيمة الايجارية السنوية للعقار أو الشقة موضوع التعامل لتقدير الرسم النسبى عليها طبقا لنص م ٦/٢١ق٧٠/١٩٦٤ الخاص برسوم الشهر . ورقم العقار (ربط رقم الملك) فى سنة تسجيل سند الملكية للربط .

(٦) تقديم تقرير الخبير اذا استند اليه الحكم وكان التقرير مكملاله طبقا لنص (م٢٣١/٥ تعليمات شهر ٩٣) .

(٧) يطالب بالمستندات المثبته لصفة وسلطة الخصوم فى الدعوى مثل (التوكيلات ـ وأعلامات الوراثه) فاذا تعرض لها الحكم فى حيثياته يعفى من تقديمها اكتفاء ببحث المحكمة باعتبارا ان الحيثيات تكمل المنطوق والحكم يشمل المنطوق والاسباب (فنى ١٩٨٠/٦ ، م٢٣١/٣ تعليمات شهر ٩٣) .

(٨) عدم المطالبة بشهر حق الأرث : اذا كان الحكم صادر ضد الورثة وعن تصرف صادر من مورثهم حال حياته (م ٢٣١/٦ تعليمات شهر ٩٣) .

وتنفيذا لنص م ٢٣١/٦ تعليمات شهر ٩٣ يتبع الآتى :

(أ) يعمل إقرار مصدق عليه على الورق الأزرق المدموغ من الصادر لصالحة الحكم يبين فيه حصته ومقدارها ـ وبيان تفصيلى لعقار التعامل من حيث رقمة والشارع والناحية والقسم والمحافظة والمسطح والحدود والأطوال والوصف وملخص للحكم (ويلحق) بالحكم عند شهره ـ (كورقه من أوراقه) ويكتب على كل صفحة من صفحاته ـ أن الشهر قاصر على حصة كذا باسم الصادر لصالحة ـ ويحصل رسوم الشهر النسبية عن هذه الحصة فقط ـ ويكون تسجيل الحكم قاصر على هذه الحصه فقط (م ٢٣٢ تعليمات شهر ٩٣ ، منشور فنى ١٩٥٦/١٤) .

وسبب عدم شهر حق الأرث يجد سببه فى أن صدور التصرف من المورث يخرج العين محل التصرف من التركة (فنى ١٩٥٠/٧) .

ويلاحظ : أنه يكتفى فى هذه الحالة بتقديم اعلام وراثه الخاص بالمورث

للتحقق من أن الحكم صدر فى مواجهة ، جميع الورثه ، فاذا تبين من البحث وجود ورثه لم يختصموا بالدعوى فتكون أمام أحد حلول ثلاثه :

١ – تقديم اقرار مصدق عليه من الورثة الذين لم يختصموا بالدعوى يفيد قبولهم الحكم ونقل الملكية من المورث للصادر لصالحة الحكم .

٢ ـ استبعاد حصة من لم يختصم من الورثة .

٣ ـ أو استصدار حكم جديد ، بصحة تعاقد من لم يختصم من الورثة الوارد نكرهم باعلام الورثة) (فنى ١٩٥٢/٢ ، م ١٤٨ تعليمات شهر ٩٣) .

ويراعى فى هذا الصدد : عدم المطالبة بشهر حق الارث فى الأحكام المنتهية (صلحا) ولو ثبت قبض المورث حالة حياته جزاءا من الثمن (كتاب ادارة الشهر رقم ٣٣٦/١٩٧٧) .

(٩) إذا تعلق الحكم بتقسيم أرض فضاء معده للبناء يطالب صاحب الشأن :

أ ـ بتقديم قرار تقسيم معتمد وإيداعه وقائمة شروط البيع مكتب الشهر العقارى المختص.

ب ـ شهادة من البلدية بسداد أعمال التهيئة والمرافق العامة . (م ٣١٧تعليمات شهر ٩٣ فنى ١٢/١٩٩١) .

(١٠) عند تقديم محررات مشروعات الأحكام للحصول على (صالح للشهر) تعفى من شروط توقيع محام عليها (طبقا لنص م ٤٤٨ تعليمات شهر ٩٣) .

(١١) يجب فى الأحكام (كالعقود القضائية) بحث اصل الملكية والتكليف (طبقا لنص م ٤/٢٣١ تعليمات ش ٩٣) وطريقة البحث مراجعة العقد الأبتدائى على كشف التحديد وصحيفة الدعوى على العقد الأبتدائى والحكم على عريضة دعواه .

(١٢) إشكالات التنفيذ الوقتيه : وقرارات إيقاف التنفيذ الصادره من محكمة النقض لا توقف شهر الأحكام ، بإعتبار أن إجراءات الشهر ليست من إجراءات التنفيذ ويكتفى بالتأشير الهامشى (بنص القرار) على هامش الحكم (بعد شهره) .

(١٣) حكم صحة التوقيع (غير ناقل للملكية) (ولايجوز شهره) (بعد) عام ١٩٤٦ طبقا لنص م ١٥ ق ١٩٤٦/١١٥ بتنظيم الشهر العقارى ،و م ٢٣٠ تعليمات شهر ٩٣) ذلك لأنها ليست دعوى استحقاق لإقتصار حجيتها على صحة التوقيع وعدم تعدى اثرها الى صحة التزامات الطرفين الناشئة عن العقد (طعن ٢٠/١٠٦ق جلسة ١٩٥٤/٣/٦) .

(١٤) عدم جواز شهر الأحكام الصادره على اعيان خرجت من ملك الصادر ضدهم الحكم (فنى ٧١/٢، فنى ١٩٧٤/٤) واذا إتضح من البحث أن المحرر المتعارض سبق شهره وكان ناقلا للملكية وجب الإمتناع عن شهر المحرر

اللاحق إذا كان ناقلا للملكية ايضا طبقا م ١٦ من اللائحة التنفيذية ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر العقارى (م٥٤٤/٢ تعليمات شهر ٩٣) .

(١٥) ميعاد الإستئناف ٤٠ يوم من تاريخ صدور الحكم الابتدائى إذا أعلن المدعى عليه لشخصه وحضر (حضورى) و١٥ يوم بالنسبة للحكم المستعجل وستون يوماً للأحكام الخاضعة للقانون ١٩٦٢/١٠٠ ، أما الاحكام الصادرة قبل ذلك القانون فهى ٤٠ يوم للابتدائى وعشرين يوم للجزئى . (م ٢٧٧ مرافعات)(م ٢١٨ تعليمات شهر ٩٣) .

ويراعى الآتى :

أ- حضورى (أعلن وحضر) من تاريخ صدور الحكم .

ب- غيابى (لم يعلن ولم يحضر) من تاريخ ميعاد الطعن بالمعارضة .

ج- حضورى إعتبارى (أعلن ولم يحضر) من تاريخ آخر إعلان .

ويراعى بالنسبة للحكم الغيابى إنه يعتبر (كأن لم يكن) إذا لم يعلن خلال ٦ شهور من تاريخ صدوره (م٢١١/ ١٠ تعليمات شهر ٩٣) فإذا أعلن بعد الميعاد فيلزم لقبوله إقرار مصدق عليه أو موثق رسميا من الصادر ضده .

<u>(١٦) لا يطالب بشهادة بعدم حصول استئناف فى الأحوال الآتية :</u>

أ- الصلح القضائى (م٢١١ مرافعات) ،(م٢٢٥ تعليمات شهر ٩٣) .

ب- حضور المدعى عليه وتسليمة بالطلبات .

ج – تقديم صورة رسمية من الحكم الأستئنافى .

(١٧) عدم جواز الجمع بين دعوى الملكية ودعوى الحيازة فى صحيفة دعوى واحده أو فى (صحيفتان مستقلتان) و(حكم واحد) (طبقا لنص م ٤٤ مرافعات) فدعوى صحة التعاقد هى دعوى موضوعية تنصب على الملكية ، ودعوى ثبوت الملكية : هى دعوى تنصب على الحيازة التى هى واقعة مادية ، مما مؤداه رفض الدعوى أو عدم قبولها ، وانما يجب أولا رفع دعوى ثبوت الملكية ، وبعد صيروه الحكم الصادر فيها نهائيا ، ترفع دعوى صحة التعاقد .

(١٨) اذا وجد خطأ مادى بالحكم : كنقص فى بيان العقار- أو اسم الخصوم أو أصل الملكية ، يعمل (اقرار مصدق عليه) من الصادر لصالحة الحكم على الورق الأزرق المدموغ يلحق بالحكم عند شهره مضمونه :

أقــر أنـــا والصادر لصالحى الحكم رقم لسنة ١٩ م.ك ( ) الدائرة م . ك المرفوعه أمام محكمة الأبتدائيه بأن فلان هو فـلان وأن الاسمـان همـا لشخص واحـد وذلك على مسئوليتى الشخصية دون مسئوليه الشهر العقارى) وينوه عند التأشير على مشروع المحرر (بصالح للشهر) الى ذلك الاقرار .(المواد ٢١٢/٤٤ تعليمات شهر ١٩٩٣)

ويلاحظ أنه اذا رفعت عريضة الدعوى بالاسم الصحيح وصدر الحكم بالمخالفة لما ورد بالعريضة - يعمل (تصحيح للحكم) بموجب طلب يقدم (للدائره) مصدره الحكم بالمخالفة لما ورد بالعريضة - يعمل (تصحيح للحكم) بموجب طلب يقدم (للدائره) مصدره الحكم حتى ولو كانت (بهيئة مغايره) للهيئة التى اصدرته - ويوقع على نسخة الحكم الأصلية من رئيس الدائرة وسكرتيرة الجلسة ، ولكن اذا رفعت صحيفة بنصيب بعض بعض المشترين فى عقار التعامل واغفلت نصيب البعض الآخر ، ثم صدر الحكم بناء على ما ورد بصحيفة الدعوى فالحكم صحيح لأنه المحكمة لا يجوز لها أن تحكم بأكثر أو أقل مما طلبه الخصوم ، ويجوز لمن أغفل ذكر نصيبه بصحيفة الدعوى السابقة رفع دعوى صحة تعاقد جديدة بنصيبية الذى لم يشر اليه فى الدعوى السابقة والحصول على حكم صحة ونفاذ بها وستجيبة المحكمه الى طلبة .

(١٩) أحكام الالزام : هى التى يجوز تنفيذها جبرا (كدفع دين أو نفقه أو تسليم المبيع أو طرد مستأجر غاصب بلا سند ، أو ممتنع عن الدفع بعد اعذاره أو وقف اعمال جديدة ، أو استرداد حيازة ، أو تعويض عن ضرر) .

(٢٠) يلزم اعلام حكم الالزام بعد تزييله بالصيغة التنفيذية - والمشمول بالنفاذ المعجل (ذلك أن الحكم الأبتدائى أو الغيابى غير قابل للتنفيذ) لكى يتمكن الخصم من الطعن فيه فى حالة الحضورى الأعتبارى أو الغيابى - كما أنه يستطيع عمل أشكال فى التنفيذ أثناء التنفيذ واللذان يدلان على (عدم قبول الحكم) .

ويراعى عدم المطالبة باعلان الاحكام المنتهية صلحاً - ذلك أن الصلح حاسم للنزاع وغير قابل للطعن فيه بطريق الأستئناف طبقا لنص(م ٢١١ مرافعات).

(٢١) الأثر الرجعى لحكم صحة التعاقد (الأستثناء الوحيد) من مبدأ (عدم رجعية التسجيل) طبقا م١٧ ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر العقارى معدله بالقانون ١٩٧٦/٢٥ وشروطها :

أ) تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد .

ب) تسجيل الحكم الصادر فيها بعد نهائيته .

ج) قبل مرور ٥ سنوات من نهائية الحكم وليس تسجيلة يقدم طلب تأشير هامش لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر العقارى بالتأشير بموجبة على هامش تسجيل صحيفة دعواه .

د) يترتب على هذا التأشير انسحاب تاريخ الحكم المشهر بطريق التسجيل الى تاريخ تسجيل صحيفة دعواه بأثر رجعى ، فيعتبر الصادر لصالحة الحكم مالكا من تاريخ تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد .

هـ) يترتب على التأشير الهامشى بحكم صحة التعاقد المشهر على هامش تسجيل صحيفة الدعوى الاحتجاج بذلك الحكم على أى تصرف من المالك لاحق لتسجيل صحيفة الدعوى واذا حدث أن قدم لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر عقد بيع رضائى وسجل تم تلاه الحكم الصادر فى صحيفة الدعوى المشار اليها وسجل ثم أجراء التأشير بمقتضاه على هامش صحيفة دعواه . فأن ذلك يؤدى الى خروج الملكية بالنسبة لعقد البيع الرضائى ولا يعتد به ويعتبر (كأن لم يكن) .

و) عدم استحقاق رسم نسبى على التأشير الهامشى المشار اليه بأعتباره أثر مترتب على التسجيل وليس موضوعا مستقلا (فنى ٨١/٦ ، ١٩٨٢/٥) .

فني ١٩٩٢/١١ : يجب التأشير على أحكام صحة التعاقد النهائية عند تسجيلها والتى يزول فيها ميعاد الأثر الرجعى ، والتنوية بذلك ببند الملكية ، اذا لم يراع الميعاد المحدد المنصوص عليها قانونا .

(٢٢) يجوز لأحد الصادر لصالحهم الحكم فى حاله تعددهم ، طلب قصر التسجيل على القدر المقضى له به (طبقا م ٤ تعليمات شهر ١٩٩٣) .

وقد اذاعت مصلحة الشهر العقارى (المنشور الفنى ١٩٩٦/٤٥) : بمراعاة ميعاد الخمس سنوات من تاريخ صيرورة الحكم نهائى لصحة التعاقد بعد تسجيله على هامش صحيفة دعواه المسجلة فإذا تم تسجيل الحكم النهائى لصحة التعاقد بعد انتهاء الميعاد القانونى سالف الأشارة نوهت المأمورية فى مكان ظاهر بمشروع المحرر - بزوال الأثر الرجعى لتسجيل صحيفة دعوى الحكم المشهره .

بنـــد ٧٩٢ : تيسيرات من مصلحة الشهر العقارى على المواطنين بخصوص تسجيل الأحكام ؟

١ ـ حالة فقد (عقد البيع الأبتدائى) [١] الذى اطلعت عليه المحكمة وأصدرت حكمها بصحة التعاقد ، وقد سبق الأشارة اليه بالمنشور الفنى ٤/١٩٩١ .

٢ ـ حالة فقد (التوكيل) [٢] المذكور بالحكم أو حيثياته ، أو تعذر تقديمة ما دام قد أطلعت عليه المحكمة فذلك مسئوليتها وقد سبق الأشارة اليه بالمنشور الفنى ١٩٨٠/٦ .

٣ ـ الاكتفاء (بصورة رسمية) من الحكم النهائى المعلن عند تسجيلة (فنى١٩٥٥/٧ فقره ٢) دون حاجة لاستلزام تقديم (صورة تنفيذيه) .

٤ ـ عدم استلزام (توقيع محام) على (مشروع المحرر الخاص بالحكم) والبيانات المساحية عند تقديمة للمأمورية للحصول على (صالح للشهر) (م٤٨٨ تعليمات شهر ٩٣ ، م ٢٠ تعليمات توثيق ٩٣) .

٥ ـ أحكام (البطلان والفسخ والالغاء) يؤشر بمنطوقها هامشيا، على هامش المحررات المشهره المشار بمنطوق الأحكام المشار اليها (بالتأشير الهامشى) دون حاجة لاستلزام شهرها بطريق (التسجيل) فنى ١٢/ ١٩٨٠)

بنـــد ٧٩٣ : مبدأ عدم رجعية التسجيل والإستثناء الوحيد الذى الوارد عليه :

الأصل أن التسجيل ليس له أثر رجعى فيعتبر البيع قد تم بالتوقيع على العقد النهائى أمام موثق الشهر العقارى (طعن مدنى ٩٣٦ / ٤٨ ق جلسة ١٩٨١/١٢/٢٠ : تسجيل العقد أو حكم صحة التعاقد لا يترتب أثره فى نقل الملكية إلا من وقت التسجيل ولا ينسحب ذلك الأثر الى وقت إبرام عقد البيع العرفى بأثر رجعى .

---

(١) ، (٢) يجوز أن يضاف الى ماسبق (بالقياس) حالة اختصام الوصى على القصر التى يقدم فيها الوصى (قرار الوصايا) للمحكمة والاذن بالتصرف للوصى عن القصر ، وحدث فى وقت لاحق أن فقد قرار الوصايا واذن المحكمة بعد صدور حكم المحكمة وعند التسجيل (بلغ) القصر (سن الرشد) فلا داعى لقرار الوصايا أو اذن المحكمة بالتصرف ، فذلك مسئولية المحكمة مادام قد أطلعت عليه وأصدرت حكمها بناء على ذلك .

وقد أوردت مادة ١٥ ، ١٧ قانون ١٩٤٦/١١٤ حالة واحدة .. أستثناء من مبدأ عدم رجعية التسجيل وهى تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد تم تسجيل الحكم الصادر فيها بشرط (نهائيته) ثم التأشير به هامشيا على صحيفة دعواه المسجلة خلال ٥ سنوات من صيرورته نهائيا وليس مسجلا فينسحب ويرتد تاريخ تسجيل الحكم المسجل الى تاريخ تسجيل صحيفة دعواه [١] .

وبناء عليه فإذا تلى تسجيل صحيفة دعوى صحة تعاقد عقد بيع رضائى وسجل ثم صدر حكم فى العريضة التى تم تسجيلها وأصبح نهائيا ثم سجل وتم التأشير به هامشيا على هامش صحيفة الدعوى المسجلة الخاصة به وفى خلال مدة الخمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائيا وليس ومسجلا هنا يرتد أثر تسجيل الحكم الى تاريخ تسجيل صحيفة دعواه وتزول ملكية العقار فى هذه الحالة الى ـ (الصادر لصالحة الحكم) الذى أشر به دون المشترى فى عقد البيع الرضائى الذى سجل وتكون الملكية بالنسبة له قد أستنفذت وخرجت من يده إعمالا للأثر الرجعى لحكم صحة التعاقد طبقا لنص م ١٧ ق ١٩٤٦/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر العقارى ولا يكون للمشترى فى عقد البيع سوى الرجوع على البائع الأصلى بالفسخ لاستحالة التنفيذ مع التعويض .

أحكام النقض فى الأثر الرجعى لحكم صحة التعاقد :

١ ـ طعن ٣٢/٥٧ ق جلسة ١٩٦٦/١١/١ المعول عليه فى نقل الملكية ليس بالأسبقية فى تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد وانما هو بتسجيل الحكم أو العقد .

٢ ـ الطعون أرقام ٢٥/٨٣ ق جلسة ٦٠/٤/٢١ ، ٤٣/٨٥٠ ق جلسة ٧٧/٦/٢٨ ، ٥١/٤٥ ، ٥١/٨٧١ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/١٣ ، ٥٢/٧٦ ق جلسة ٨٥/٤/١٦ ، ٥٢/٩٠٧ ق جلسة ٨٥/٦/٦ (تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد غير كاف لنقل الملكية مالم يصدر حكم نهائى ويسجل ويؤشر به على هامش العريضة المسجلة ليحتج بالحكم من تاريخ تسجيل صحيفة الدعوى .

---

(١) أوجب المنشور الفنى ٨١/٦ ، ١٩٨٢/٥ عدم إستحقاق رسم نسبى على التأشير الهامشى بموجب الحكم النهائى على عريضته المسجلة خلال ٥ سنوات من صيرورته نهائيا باعتبار أن ذلك أثر مترتب على التسجيل وليس موضوعا مستقلا .

٣ - طعن ٤٢/٦٦٨ ق جلسة ١٩٧٧/٣/١٦ :

تسجيل صحيفة دعوى صحة التعاقد على بيع عقار اثره تسجيل الحكم الصادر فيها ـ أرتداد أثره الى تاريخ تسجيل الصحيفة ، تسجيل دائن البائع تنبية نزع الملكية بعد تسجيل المشترى صحيفة دعواه لاحجية قبل الأخير ولو سجل حكم مرسى المزاد قبل تسجيل حكم صحة التعاقد (م ١٥، ١٧ ق١١٤/١٩٤٦) .

بنـــــد ٧٩٤ تصحيح الأحكـام :

يجب لأجـراء التـصـحـيح (كـخطأ فى اسم المدعى عليـهم أو المدعى أو اسم القاضى، او ذكر بيانات العقار صحيحة فى الحيثيات وخطأ فى المنطوق) أن يصدر الاسم أو البيان صحيح بعريضة الدعوى ثم صدور الحكم متضمن الاسم أو البيان خطأ. وفى هذه الحالة يجوز للمحكمة تصحيح ذلك الخطأ المادى طالما لم يطعن فيه وتتولى المحكمة التصحيح سواء من تلقاء نفسها أو بناء على طلب الخصم ولا يلزم شكل خاص فى الطلب أو اعلانة للخصم الآخر أو تكليفة بالحضور ويقدم طلب التصحيح الى نفس الدائره التى اصدرت الحكم المطلوب تصحيحة ولا يلزم لذلك أن يكون القضاه هم نفس القضـاه الذين اصدروه الحكم المطلوب تصـحـيـحـة ويقـدم الطلب سـراء من الصـادر لصالحة الحكم أو الصادر ضده الحكم ، ولا يشترط ميعاد للتصحيح فيمكن تقديم الطلب مادام أن الحكم قائما لم يلغ ، وتنظر المحكمة طلب التصحيح فى غرفة المشوره بغير مرافعـه (أى دون سمـاع أى من الخصوم) ولاتسمع النيابة العامـة ولو كـانت قد تدخلت الخصومة ، فاذا ما صدر قرار المحكمة بالتصحيح ، قام كاتب المحكمة باجراء التصحيح على نسخة الحكم الأصلية ويقوم رئيس الجلسة وكاتبها بالتوقيع عليه (م١٩١ مرافعات) ولكن اذا رفعت عريضة الدعوى بأسماء الخصوم خطأ فلا يجوز للمحكمة اجراء التصحيح لعدم صدور الخطأ من جانب المحكمة فهى لا تقتضى بأكثر أو أقل مما طلبه الخصوم ، ويمكن دفع رعوى تصحيح باعتبار أن العقد المسجل والعقد الأبتدائى تضمناً الاسماء صحيحه .

ولا يمنع من تصحيح الحكم المسجل أن يكون قابلا للطعن فيه بأى طريق ، كما لا يمنع منه سبق قيام المحكمة بتفسير حكمها وفقا م ١٩٢ مرافعات بل أن تصحيح الحكم لا يمنع من الطعن فيه بالطريق الذى يقبلة ، على أنه يجب مراعاة عدم جواز التمسك بخطأ مادى ، فى الحكم كسبب للطعن فيه بالنقض .

ويلاحظ : أنه اذا تجاوزت المحكمة سلطتها فى التصحيح ، جاز الطعن فى قرار التصحيح بنفس طرق الطعن المقام بالنسبة للحكم محل التصحيح. ويبدأ ميعاد الطعن من تاريخ صدور قرار التصحيح ، أما قرار المحكمة برفض التصحيح فلا يجوز الطعن فيه الا مع الطعن فى الحكم الذى رفض تصحيحه مع مراعاة ميعاد هذا الطعن .

ويلاحظ أنه فى حالة اغفال صحيفة الدعوى أحد الأطراف فى عقد البيع الأبتدائى ترفع دعوى جديدة بحصة من لم يختصم أو يذكر وينوه فيها بسبق رفع دعوى صحة تعاقد عقد البيع الأبتدائى ، واغفاله لذكر اسم الخصوم المرفوع به العريضة الجديدة ويطلب فيها ضم ملف الدعوى الأصلية الى الدعوى الحالية .

بنـــد ٧٩٥ : الخطأ المادى فى الحكم فى ظل قوانين وتعليمات الشهر العقارى :

م ٢١٢ تعليمات شهر ٩٣ : اذا تبين عند المراجعة وجود (خطأ مادى) أو نقص فى بيان العقار ، أو اسماء الخصوم ، أو أصل الملكية فيعمل (أقرار مصدق عليه على الورق الأزرق المدموغ) من الصادر لصالحة الحكم يوضح به البيانات الناقصة أو يصحح فيه البيانات الخطأ (بأن فلان هو نفسة فلان وأن الاسماء لشخص وادح وذلك على مسئولية دون مسئولية الشهر العقارى) ويلحق بالحكم عند شهره مع التأشير على العقد النهائى للاقرار بالبيانات المساحية للحكم الحاصل على صالح للشهر بالتنوية بالاقرار المذكور .

بنـــد ٧٩٦ ما الحل فى حالة فقد أصل عقد البيع الأبتدائى المحكوم بصحته ونفاذه م ١/٢٣١ جزء ثان تعليمات شهر ٩٣) .

اذا قرر المحكوم بفقد اصل عقد البيع المحكوم بصحته ونفاذه وتبين أن عريضة الدعوى والحكم قد تضمنا اركان التعاقد ـ فيمكن اتمام المراجعة ـ بعد أخذ اقرار مصدق عليه من الصادر لصالحة الحكم على الورق الأزرق المدموغ (بمطابقة اركان التعاقد بالعقد الأبتدائى لما ورد بالحكم وعريضة الدعوى وتحمل مسئولية فقده قبل الغير) ويلحق بالحكم عند شهره ،وقد الغى منشور فنى ١٩٩١/٤ عمل محضر تحقيق بالطبيعة للتحقق من وضع يد الصادر لصالحة الحكم على العقار محل البيع امتداد لسلفة .

اقــــــرار

أقـر أنـــا والصـادر لصالحى الحكم فى الدعوى رقـم لسنه / /
م.ك د/ مـدنى كلى الصـادر بهـا الحكم مـوضـوع التـعـامل جلسـة / /
والموفوعه أمام محكمة الأبتدائية بمطابقة اركان التعاقد بالعقد الابتدائى لما ورد بالحكم وعـريضـة الدعـوى حتى وتحـملى مسئولـيـة فقده قـبل الغيـر وذلك تحت مسئوليتى دون مسئوليه الشهر العقارى .

بنـــد ٧٩٧ س/ هل يلزم تسجيل الحكم بحالته التى صدر بها بالمشاع فى مسطح أكبر أم يجوز تسجيله مفرز بعد تجزئته الى قطع بعد صدور الحكم الصادر بالمشاع ؟

ج / اذا تصرف بعض الشركاء الوارثين فى حصة بالمشاع من المسطح الكبير بعد شهر حق ارث مـورثهم وتجـزئت الى مبـان ، ولم يبق الا قطعـه واحدة واصبحـت محدده مفرزه لوجود مبان من ناحيتين فى قطعة المسطح الكبير (أصل سند الملكية) فيجـوز للشركاء الوارثين الذين لم يتصرفوا ، التصرف فيهـا مسـتقله بمسطحـهـا محـدد ومفرز عن المسطح الكبير .

مـادامت (فى حدود نصيبهم) ويذكر أصل الملكيـة بالمشـاع والتعـاقد الحـالى مجدد والمعاقدون يتحملون نتائج كل نزاع قائم أويقوم حول تصرفهم المحدد قبل باقى الورثة (طبقا للمواد ١٥٩/ب ، ٤/١٥٩ من تعليمات شهر عام ١٩٩٣) .

بنـــــد ٧٩٨ : قاعدة عامة فى تسجيل الاحكام المستأنفة :

اذا كان الحكم الاستئنافى مؤيداً للحكم الأبتدائى ، يطالب بالحكم الأبتدائى ملحقا معه الحكم الأستئنافى فاذا كان لاغيا للحكم الأبتدائى يكتفى بالحكم الاستئنافى فقط.

بنـــد ٧٩٩ س : مال الحكم لو عمل مشروع محرر على الورق الأزرق وحصل على صالح للشهر وسدد رسمة ولكن امتنع البائع عن التوقيع أمام موثق الشهر العقارى على العقد النهائى ؟

ج/ اذا كـان الممـتنع ضـمن مـجمـوعـه بائعين وكـان نصـيـبـة (ضـئـيل) يجـوز استبعاد حصته من التعامل بموجب اقرار مصدق عليه من الصادر لصالحة التصرف بالتنازل عن حصته الممتنع واستبعادها والتأشير بموجب ذلك بمراجع المأمورية (المواد

١٦٨ ، ١٦٩ تعليمات شهر ٩٣) أو يجوز رفع دعوى صحه تعاقد ضد الممتنع بحصته والحصول على حكم نهائى بها وتسجيله بمفرده .

فإذا كان الممتنع هو (البائع الوحيد) للمشترى ؟

ج/ يعمل (أنذارعلى يد محضر) بتكليفة بالحضور أمام مكتب التوثيق للتوقيع على عقد البيع النهائى ويحدد له اليوم والساعة فيه ، فاذا لم يحضر فى ذلك اليوم وتلك الساعة ، يعمل (محضر اثبات غيبة) رسمى موثق ، ويقدم أصل مشروع المحرر ومسدد رسومة (للاطلاع عليه واثبات السداد ورقم قسيمه السداد ثم أعادتة للمشترى) ويرفق بالمحضر (أصل الانذار) وينادى عليه عده مرات بصوت عال مسموع - عدة فترات - بعد ذلك يقفل المحضر بعد أن يذكر فيه ساعة الفتح وساعة الأقفال ، ثم يعطى صوره رسمية من المحضر - بعد التوقيع على الأصل من الموثق والشهود وطالب اثبات الغيبة ، ثم يرفع دعوى (صحة التعاقد) وليس (دعوى صحة التوقيع) يرفق معها بموجب حافظة (عقد البيع الابتدائى) وصورة رسمية من محضر اثبات الغيبة ، لاثبات امتناعه واخلاله بالتزامة بالحضور للتوقيع امام موثق الشهر العقارى ، كأحد بنود العقد الوارده (بالشرط الجزائى) ويحق له المطالبة فى دعواه (بتعويض) عما لحقة من ضرر من جراء عدم التسجيل وذلك فى حدود مبلغ الشرط الجزائى الوارد بعقد البيع الابتدائى ، وبعد الحصول على حكم نهائى بصحة التعاقد يقدم على طلب تسجيل الحكم ، وبعد المراجعة وحصول مشروع المحرر على (صالح للشهر) يقدم لقسم المراجعة الفينة بمكتب الشهر العقارى (يلحق به) مشروع المحرر الرضائى المسدد رسومه وذلك للاستفاده من الأعفاء من رسوم تسجيل الحكم لسبق السداد عن ذات موضوع التسجيل (بمعرفة المأمورية) ولا (يرفق) والا كان (عديم الجدوى) .

بنــــــد ٨٠٠ صيغة إقرار بالبيانات المساحية أو أشهار حكم صحة تعاقد :

عقد بيع أبتدائي مؤرخ / / ١٩ عن حصة قدرها ط مشاعا في كامل أرض ومباني عقار ، أو عن الشقة رقم......... بالدور........علوى وما يتبعها من حصة قدرها ....ط مشاعاً في الأرض والمنافع المشتركة للعقار الواقع به الشقة موضوع التعامل :

ضد : السيد / ....مصرى مسلم ومقيم.................................

(بائع بالعقد الابتدائي وصادره ضده الحكم)

لصالح : السيد /.............................مصرى مسلم ومقيم ....

ويعمل ....و ....لقانون الكسب غير المشروع رقم ٧٥/٦٢

(مشترى بالعقد الأبتدائي وصادر لصالحة الحكم)

الثمن :.................. جنيه (فقط........................ لاغير)

بموجب الحكم الصادر من محكمة اسكندرية الابتدائية الدائرة مدنى كلى في الدعوى رقم.........لسنة.........١٩ م. ك اسكندرية بجلسة / / والثابت بها أنه بموجب عقد بيع أبتدائي ناحية......... قسم.......... محافظة............. ومسطحة........... م٢ الموضح المعالم والحدود والأطوال فيما بعد والوارد بالعقد الأبتدائي المشار اليه وصحيفة الدعوى وذلك نظير ثمن أجمالي مدفوع بالكامل وقدره ....جنيه (فقط ....لاغير) .

حكمت المحكمة بصحة ونفاذ عقد البيع الابتدائي المؤرخ / / ١٩ والمتضمن بها المدعى عليه للمدعى ....نظير ثمن مدفوع قدره .... جنيه والزمت المدعى عليه بالمصروفات ومبلغ عشرون جنيها مقابل أتعاب المحاماه وشملت الحكم بالنفاذ المعجل بلاكفالة) . يكتب منطوق الحكم كما ورد كاملاً)

نهائية الحكم : وقد اصبح الحكم نهائيا حيث قدمت شهاده من قلم جدول محكمة استئناف اسكندرية مؤرخة / / ١٩تفيد عدم وجود استئناف من الصادر ضده الحكم ضد الصادر لصالحة الحكم عن المدة / / حتى / / وفي حالة انتهاء الحكم صلحاً يكتب ورغبه من الطرفان في انهاء النزاع صلحا فقد تم ابرام عقد الصلح بينهما بتاريخ / / ١٩وقدم بجلسة / / ١٩ وطلب وكيل المدعى الحاقة بمحضر

الجلسة وأثبات محتواه فيه وجعله فى قوه السند التنفيذى واعتباره وقد أنتهت الدعوى صلحا حيث صدر حكم المحكمة المشار اليه فى تلك الجلسة وحكمت المحكمة بالحاق محضر الصلح المؤرخ / / ١٩ بمحضر جلسة اليوم وأثبات محتواه فيه وجعله فى قوه السند التنفيذى .

وبحضور وكيلا الطرفان المدعى عليه بتوكيلات رسمية تبيح الصلح والأقرار وبأقرارهم الصلح أمام القضاء أصبح الحكم (نهائيا).

بيان العقار : عقار---------- تنظيم شارع---------- ناحية----------

قسم ---------- محافظة ---------- لوحة مساحية ---------- مقياس رسم ----------

مسطح ----------م٢ (فقط ----------) وحدوده كالآتى :

البحرى الغربى :---------- القبلى الشرقى : ----------

البحرى الشرقى :---------- القبلى الغربى : ----------

الوصف :

الملكية : آلت الملكية للصادره ضده الحكم بطريق الشراء من ----------بموجب السجل رقم ---------- اسكندرية .

التمويل : عقار---------- شياخه ----------قسم ---------- الواقع بشارع----------

ممول بأسم ----------والوصف سنه ١٩

وصافى القيمة الايجارية السنوية العقار (أو الشقة) مبلغ ---------- جنيه

(فقط ----------) مع ملاحظة أن العقار كان وارد تحت رقم ----------لسنه ١٩

بنفس الشياخة والقسم وذلك حسب الشهادةالصادره من حى شرق اسكندريه برقم----------

الحقوق العينيــة الأصلية والتبعيــة : يقر الصادر لصالحه الحكم بخلو العقار من كافة الحقوق العينية الاصلية والتبعية كالرهن والحكر والاختصاص والامتياز .

ملاحظات :

١ ـ التعامل فى عقار كامل كوارد سند الملكية

٢ ـ العقد المسجل لسكندرية ينطبق هندسيا أو العقد المسجل سند الملكية منفذ باستمارة التغيير .

٣ ـ العقار---------- التحسين ---------- والمناطق السياحية .

٤ ـ روجع التعامل بناء على شهادة (سلبيه)صادره من مكتب اسكندرية للشهر العقارى مؤرخة / / ١٩ عن المدة / / ١٩ حتى / / ١٩

بنـــــد ٨٠١ : أحكام النقض فى صحة التعاقد :-

(١) التوقيع بالإمضاء أو ببصمة الختم أو ببصمة الأصبع هو المصدر القانوني الوحيد لإضفاء الحجية على الأوراق العرفيه (م ١٤ ق٢٥ / ١٩٦٨ الخاص بالإثبات [طعن ٣٥١ / ٢٢ ق جلسة ١٩٥٦/٥/٣] .

(٢) لا يجوز الحكم بصحة التعاقد عن قدر مفرز (وليس حصة شائعة) إلا بعد حصول القسمه النافذه ، ووقوع تلك الحصة فى نصيب البائع له [طعن مدني ٤٩٤/ ٢٩ق جلسة ١٩٦٩/١٢/٢ ، طعن مدنى ٥٩١/ ٤٦ق جلسة ١٩٨٠/٢/٢٢]

(٣) أباح القانون للوارث فى م ٣٩٤ مدني الإكتفاء بنفى عليه بأن الخط أو الإمضاء أو الختم أو البصمه لمورثه ، دون أن يقف موقف الإنكار صراحة ، فإذا نفى العمل وحلف اليمين المنصوص عليها فى المادة سالفه الذكر - زالت عن هذه الورقة (مؤقتا) قوتها فى الإثبات وتعين علي المتمسك بها إقامه الدليل علي صحتها بإتباع الإجراءات المنصوص عليها فى م ٢٦٢ مرافعات - ولا يتطلب من الوارث لإسقاط حجية هذه الورقة سلوك طريق الطعن بالتزوير [طعن مدنى جلسة ١٩٦٥/١٢/٢ ، طعن مدني جلسة ١٩٧٠/١٢/٨] .

(٤) إن ورقة الضد غير المسجلة يجوز الإحتجاج بها علي طرفيها ولو كانت في صيغة تفاسخ متى كان من الثابت أنهاليست في صيغتها (تفاسخا)، بل إقرار بصورية عقد آخر أفرغ فى صورة تفاسخ ، كما يصح أن يواجه بها الغير ، ولو كانت غير مسجلة متى ثبت علمه بها وحتى ولو صدرت فى يوم تالي للعقد الأول ، فهناك (**معاصرة ذهنية**) فهى ليست تفاسخ ولكنها كما يبين من نيه الطرفين، (ورقه ضد خفيه) تفيد (صورية العقد الأول) .

(٥) يلزم إختصام باقي البائعين في دعوي صحة التعاقد لأن محل المبيع غير قابل للتجزئة بطبيعته وبالتالى يكون موضوع (غير قابل للتجزئة) وذلك فهو لايقبل الطعن فيه ، ويلزم إختصامها فى الطعن (طعن ١٣٧/ ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥/٦/٢٩) .

(٦) شرط الإستدلال بالكتابة أن تكون مزيله بتوقيع من نسبت إليه أما المحرر الخالى من التوقيع فلا قيمه له (إلا إذا) كان (مكتوبا بخط) اليد للمطلوب الإثبات عليه وفي هذه الحالة يصلح لأن يكون مبدأ ثبوت بالكتابة ولا

تكون دليل كامل علي صورية العقد في حالة ما يكون إثبات الصورية غير جائز إلا (بالدليل الكتابى) (طعن ١٦/٦١ ق جلسة ١٩٤٧/٣/٢٧) .

(٧) لا يستطيع الإنسان أن يتخذ من عمل نفسه دليلا لنفسه علي الغير كالشخص الذي يعلن عن فقد خاتمه فى الصحف لا ينهض دليلا علي صحة هذه الواقعة (طعن ١٨/٨٩ ق) ، وفقد الدائن سنده الكتابي لسبب أجنبى لا يد له فيه جواز إثبات ماورد فيه بالبينه شرطه: أن يكون العقد نتيجة حادث جبري أو قوه قاهرة عدم قبول تمسك الدائن بأى سبب يرجع إلى فعله ولوكان مجرد إهمال أو تراخ .

(٨) إعلان الإحكام لجهه الإدارة أثره بقاء ميعاد الإستئناف مفتوحا (طعن ٥٩٢ , ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/٢/٧) .

(٩) حسن النيه مفترض من يدعي العكس عليه إثبات مايدعيه (طعن ٤٤/٥٥ ق) .

(١٠) عجز المشتري عن إثبات وفائه بالثمن لا يجوز له إجبار البائع علي تنفيذ إلتزاماته التى من شأنها نقل الملكية عن طريق دعوى صحة التعاقد حق البائع فى حبس إلتزامه حتى يقوم المشترى بتنفيذ ما حل من إلتزامات (طعن٢٤٣/٣٣ق) .

(١١) الصفة في الدعوي شرط لازم وضروري لقبولها والإستمرار في موضوعها فإذا إنعدمت فإنها تكون غير مقبوله ر يمتنع علي المحاكم الإستمرار في نظرها والتصدي لها وفحص موضوعها وإصدار حكم فيها بالقبول أو الرفض بما لازمة أن ترفع الدعوي ممن وعلي من له صفه فيها ر طعن ٦٨٣٢ / ٦٣ ق جلسة ١٩٩٥/٣/٨) .

(١١ مكرر)- المشتري بعقد غير مسجل يحق له تسليم العين المبيعة وطرد الغاصب منها (طعن ٦٢٣ / ٥٠ ق جلسة ١٩٨٥/١/١٣) . ذلك أن عقد البيع العرفي ينقل للمشتري حق المنفعة (الحيازة القانونية للعقار) طبقا م ٢٠٦ ،٤٣١ مدني فإذا لم يقم البائع بتسليم العقار له يحق له رفع دعوى تسليمه العقار . بشرط أن يكون التسليم ممكنا . ومناط الإلتزام بالتسليم : -

(١) أن يكون البائع حائزها الفعلى بوصفه مالكا .

(٢) أو أن يتفق الطرفان على التسليم الفعلى فى العقد أو فى إتفاق لاحق عليه (طعن ٦٦ف جلسة ١٩٨٩/٣/٢٨) .

حكم ثبوت الملكية [1]

بنـد ٨٠٢ نظام بحث ومراجعة حكم ثبوت ملكية عند تقديم طلب بها للمأمورية :

بالنسبة لجميع أحكام ثبوت الملكية : يجب التحقق من وجود علاقة بين اطراف الدعوى والمسجل أو المكلف باسمة العقار وأن (الأخير) قد مثل فى الدعوى واختصم فيها ، فاذا لم يختصم بالدعوى (يعرض الأمر على مكتب الشهر المختص) (م٢٣٨ تعليمات شهر ٩٣) (قرار ٧٧/٢١٤ م ١ فقره ٥) .

ويجب بحث (الملكية والتكاليف) فى حالتى :

١ - أنتهاء دعوى ثبوت الملكية (صلحاً) .

٢ - صدور حكم فى الدعوى مبنى على(تسليم المدعى عليه بطلبات المدعى) كالمتبع فى العقود الرضائية) .

بنـــــد ٨٠٣ : مستندات تسجيل الحكم :

١ - عريضة دعوى ثبوت الملكية على الورق الأزرق فإذا كان صوره رسمية على الورق الأبيض (تنسخ) صوره على الورق الأزرق .

٢ - حكم نهائى بثبوت الملكية فى الدعوى أو حكم استئنافى مؤيد للحكم الأبتدائى الصادر فى الدعوى . ويلاحظ أنه لا يجوز الاعتداد فى ذلك بحكم مستعجل وذلك لعدم تعرضه لأصل الحق (الملكية) .

٣ - شهادة بنهائية الحكم فى حالة عدم استئنافه ، فاذا استؤنف وصدر حكم ، يلزم تقديم الحكم الأستئنافى .

٤ - تقرير الخبير اذا استند اليه الحكم وكان متمما له (طبقا م ٥/٢٣١ تعليمات شهر ٩٣) .

٥ - شهادة مشتملات عقاريه مبين بها التمويل من ١٥ سنه سابقة على تقديم الطلب والتمويل الحالى أو مكلفة من الضرائب العقارية (طعن ١٨/٢١٠ ق جلسة ١٩٥١/٣/٢٩ كشف الملكفة قرينه على الحيازة بوضع اليد) .

٦ - عقد البيع الأبتدائى اذا كان الصادر لصالحة مشتريا من سلف (لانه يجوز ضم مدته الى مدة السلف) .

٧ - العرض على التنظيم فى حالة ما اذا كان التعامل (جزء من مسطح اكبر) .

---

(١) انظر المسجل ١٩٩٢/٣٣٩ اسكندرية .

٨ ـ اذا اتضح من البحث إن الأرض المتعامل عليها (اوقاف) ولم تختصم فيها هيئة الاوقاف (يلزم تقديم (موافقة كتابية) من هيئة الاوقاف على التعامل لأن الأحكام (نسبية) قاصره على اطرافها .

بنـــــد ٨٠٤ قاعدة عدم جواز الجمع بين دعاوى الملكية ودعاوى الحيازة فى صحيفة دعوى واحدة م ٤٤ مرافعات :

أى عدم جواز الجمع بين دعوى صحة التعاقد (الملكية) ودعوى ثبوت ملكية (الحيازة بوضع اليد المدة الطويلة ١٥ سنه) فى صحيفة دعوى واحدة أو رفع كل منهما مستقلا فى آن واحد ، فيجب أولاً :

١ ـ رفع دعوى مستقلة بثبوت الملكية لواضع اليد ، وبعد صدور الحكم بثبوت الملكية له وتسجيلة أصبح مالكا فيحق له بموجبها .

٢ ـ ثم رفع دعوى صحة تعاقد من المشترى منه إستنادا الى حكم ثبوت الملكية المشهر ويلاحظ فى هذا الصدد : أنه قد رفع صحة تعاقد وصية ويكون الموصى مالكا بوضع اليد المدة الطويلة وسنده فى ذلك شهادة تمويل البلدية التى تعد قرينه على الملكية مع تحقق المحكمة من عدم قيام نزاع أو تقديم مذكره من الخصوم فى دعوى صحة التعاقد حيث يشترط فى الحيازة الهدوء والإستقرار ولا تعارض هنا مع مادة ٤٤مرافعات لأنه لم ترفع صحيفة دعوى واحدة بدعويين (صحة تعاقد ـ وثبوت ملكية)

بنـــــد ٨٠٥ عناصر الحيازة بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية :

١ ـ مادى : وهو وجود حق قابل للتعامل فيه وقابل للحيازة [١] بأن يكون [٢] مشروع غير مخالف لنص قانونى أو للنظام العام والآداب ووضع اليد عليه مده ١٥سنه على الأقل بصفة مستمره ومتصله بدون انقطاع ،ومستقره وخاليه من

---

(١) ويلاحظ أن الوكيل (حائز عرضى) ونائب عن الأصيل يحوز لحساب الموكل وتحسب حيازته لحساب الاصيل (نقض مدنى جلسة ١٩٦٣/٣/٦ .

(٢) ويلاحظ أن حق الايجار (حق شخصى) لا يكسب بالتقادم وإن كان المستأجر يحوزه كما أنه (حائز عرضى) يحوز لحساب المؤجر وأن كان يجوز له استثناء رفع دعاوى الحيازة (نقض مدنى جلسة ١٩٥٦/٤/١٢ ، جلسة ١٩٥٨/١/٢٣) .

العيوب ، وهادئة لالبس فيها ولا غموض ولا توجد منازعة من الغير سواء بدعاوى أو أنذارات وعلنيه وواضحة . كما يجوز فيها ضم مدة الخلف (مشتراو وارث) للسلف لتكملة مدة الـ ١٥ سنة كاملة (م ٩٥٥ / ٢ مدنى) عدا حالة (السلف المشترك)وألا يوقف التقادم أو ينقطع بالمطالبة القضائية (الدعوى) أو اقرار الحائز بحق المالك أو تخلى الحائز على الحيازة وفقدهاولو بفعل الغير(طبقا م ٩٧٥ مدنى) ويجوز التملك بالتقادم بتغيير صفة الحيازة بموجب تصرف قانونى صحيح ناقل للملكية ومنذ ذلك التاريخ (م٩٧٢ / ٢ مدنى) ذلك أن الملكية لاتكسب بالتقادم على خلاف السند (كالمستأجر والوكيل و النائب والدائن المرتهن طبقا (م ٩٧٢ / ١ مدنى) .

ويلاحظ أن (مدة التقادم) لا يجوز الإتفاق على تعديلها لأنها من (النظام العام) طبقا لنص (م ٣٨٨ / ١مدنى) وتحسب المدة بالأيام وليس بالساعات طبقا لنص م٣٨٠ مدنى ويبدأ سريان مدة التقادم من اليوم التالى لليوم الذى بدأت فيه الحيازة وتكمل بإنقضاء آخر يوم منها .

٢- معنوى : وهو نيه وقصد التملك والظهور بمظهر المالك عليه .

و طبقا (م ٩٦٩ مدنى) يجوز الحيازة بالتقادم الخمسى بشروط هى :-

(١) حسن نيه الحائز . (٢) سبب صحيح ناقل الملكية من شخص غير مالك ويسجل تصرفه للغير . (٣) مرور ٥ سنوات ميلادية على هذا التسجيل .

غير أن هذه المادة الخاصة بالتقادم الخمسى معطلة وغير معمول بها بمصلحة الشهر العقارى لأنه إذا تبين للمحضر الفنى الباحث عدم ملكية البائع للمبيع إمتنع عن التسجيل طبقا م ٢٣ ق ١١٤ / ٤٦ الخاص بتنظيم الشهر .

بنــــد ٨٠٦ كيفية رفع دعوى ثبوت ملكية أمام المحكمة :-

١- ترفع الدعوى أمام المحكمة الإبتدائية الواقع بدائرتها العقار .

٢- ترفق مع الدعوي حافظة مستندات بالآتى : -

(أ) شهادة تمويل لمدة ١٥ سنة سابقة على رفع الدعوى.

(ب) إيصال مياة أو كهرباء أو فاتورة سداد مكالمات التليفون (كقرائن بسيطتمؤيدة)

(جـ) فى حالة الشراء بموجب عقد بيع إبتدائى يحق للمشترى من مالك واضع اليد رفع دعوي ثبوت ملكية ويضم مدة السلف إلى الخلف فى وضع اليد ويرفق عقد البيع الإبتدائى .

بنـــــد ٨٠٧ آثار صدور حكم بثبوت الملكية :

١ـ حكم مقرر كاشف (ذا أثر رجعى) فيعد الحائز مالك من (وقت بدء الحيازة) التى أدت إلى التقادم ، بحيث لو رتب المالك الاصلى خلال هذه المدة ، أو ترتبت ضده خلالها (حقوق عينيه) فانها (لا تسرى ف حق الحائز متى اكتملت مده التقادم) (طعن ١٠٢٢/٥٤ ق جلسة ١٩٨٨/٢/١٠) ذلك أن التقادم باكتمال مدته يعد (واقعة مادية) تصلح سببا لكسب الملكية . والتقادم سبب لكسب الملكية يجعل الحائز باكتمال مدته (مالكا) للشئ أو صاحب الحق العينى الذى حازه عليه [1] .

ويترتب على الأثر الرجعى نتائج هي :

١ ـ عدم التزام الحائز برد ثمار العين ولو كان سئ النية .

٢ ـ عدم سريان الحقوق العينية اصليا كانت ام تبعية التى رتبها المالك الاصلى فى حق الحائز خلال مدة التقادم فتعد صادره من (غير مالك) .

٣ ـ نفاذ الحقوق التى رتبها الحائز على العقار خلال مدة التقادم لصدورها من مالك (طعن ٢٠٢٥/٥٥ ق جلسة ١٩٩٢/٣/٢٩) .

الأساس التشريعى للتملك بمضى المده الطويلة :

هو قيام (قرينة قانونية قاطعة) على توافر سبب مشروع للتملك لدى واضع اليد بعد استيفاء الشروط القانونية لاعتبارات ترجع (لوجوب استقرار التعامل) (طعن ١٢٥/٢٦ ق جلسة ١٩٦٣/١٢/٢٨) ذلك أن التملك بالتقادم الطويل (واقعة مادية) تكفى بذاتها (سببا لكسب الملكية) ولا يوجد ما يمنع مدعى الملكية بهذا السبب من الاستدلال بعقد شرائه غير المسجل على انتقال حيازة العين اليه وتكون حيازته فى هذا الحالة امتداد لحيازة سلفة البائع له (طعن ٥٠٠/٢٩ ق جلسة ١٩٦٤/٦/٢٥) .

---

(١) انظر د/ الحقوق العينية الأصلية طبعة ١٩٧٦ ص ٥٦١ د / محمود جمال الدين زكى .

بنـــــد ٨٠٨ هل يجوز تسجيل حكم ثبوت ملكية فى ظل نظام السجل العينى؟

تنص م ٣٧ق١٤٢/١٩٦٤ باصدار السجل العينى على عدم جواز التملك بالتقادم على خلاف ماهو ثابت بالسجل اعمالا لقاعدة (الحجية المطلقة للسجل العينى) واستثنت م ٣٨ من ذات القانون قيد الحق المستند لوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية فى حالة رفع دعوى ثبوت ملكية أو صدور الحكم فيها خلال ٥سنوات من تاريخ إنقضاء مدة الـ ٩ شهور لتطبيق نظام السجل العينى بالناحية ولاتكون (حجـة) على من تلقى حق عينى من المالك المقيد فى السجل الا اذا تم التأشير بالدعوى فى السجل طبقا م ٣٢ من ذات القانون (قبل) (حصول التصرف) .

ولا يجوز الاستناد لوضع اليد المدة الطويلة فى حالة (وجود محرر مشهر عن ذات عقار التعامل) طبقا م ١٣من ذات القانون وفى حاله وجود اكثر من محرر مشهر عن ذات عقار التعامل تجرى مصلحة الشهر العقارى قواعد المفاضلة بينها طبقا م ١٤ من ذات القانون .

بنـــــد ٨٠٩ متى تستحق الرسوم النسبية على حكم ثبوت الملكية ؟

نفرق بين امرين :

١ ـ اذا استند حكم ثبوت الملكية الى (عقد مسجل) باسم واضع اليد (فلا يستحق رسم نسبى) وذلك لسبق شهر الملكية باسمة ، فهى لا تضيف جديداً .

٢ ـ اذا استند حكم ثبوت الملكية الى أن واضع اليد لم يسبق شهر الملكية باسمة فيستحق رسم نسبى نصف ٪ باعتباره موضوع لم يرد بالجدول المرفق بقانون ٧٠/١٩٦٤ الخاص برسوم الشهر العقارى (منشور مالى ٨/١٩٨٦)

ويراجع فتوى الجمعية العمومية لقسم الفتوى والتشريع بمجلس الدولة رقم $\frac{٢٤٥}{١٩٦٧/٣/٥}$.

بنـــــد ٨١٠ : صيغة دعوى ثبوت ملكية :

أنه فى يوم   الموافق   /   /   ١٩

بناء على طلب السيـد / .... مـقـيم ....

ومحله المختـار مكتب الاستـاذ/ .... المحـامى باسكندرية

ومقيم ....

أنـــا ....محضر محكمة.............. قد أنتقلت حيث أقامة :

السيـد / ....ومـقـيم ....

مخاطبا مـع / ....

وأعلنتـــه بالآتـــى

يمتلك الطالب قطعه أرض فضاء كائنه .... ناحية.......................

قسم   محافظة   ومساحتها   متر مربع (فقط   )

وحدودها كالآتى :

البحرى الغربى : العقار............................. بطول ....

البحرى الشرقى : العقار............................. بطول ....

القبلى الشرقى : العقار............................. بطول ....

القبلى الغربى : العقار............................. بطول ....

وقد الت ملكية العقار للطالب بموجب وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية منذ اكثر من خمسة عشر عاما متصله دون انقطاع بنيه تملكة دون منازعه على الملكية وحيازته للعقار هادئة ومستقره وظاهره ليس فيها لبس أو غموض ومستمره دون انقطاع ولم يتعرض له أحد فى الملكية سواء مـاديا أو معنويا ولم ترفع ضده دعاوى ملكية او حيازه بخصوص ذلك العقار .

كما أن العقار ممول باسمه فى المحافظة منذ أكثر من خمسة عشر عاماً .

وحيث أن المعلن اليه تعرض لمنازعه الطالب فى ملكية هذا العقار مدعيا أنه هو المالك وحيث أن هذا الادعاء ليس له اساس من الواقع أو القانون يحق معه للطالب رفع دعوى ثبوت ملكية للعقار المشار اليه ومنع تعرض المعلن اليه فيه طبقا للمواد ٨٠٢ - ٨٢٤ مدنى .

بنـــــاء عليه

أنـا المحضر سالف الذكر قد أنتقلت حيث أقامة المعلن اليه بما أعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة اسكندرية الابتدائية ومقرها..............................

الدائرة / .... مدنى كلى بجلستها المنعقده علينا صباح يوم ....

الموافق / / ١٩٩١ الساعة ٩ صباحا لسماع الحكم عليه بثبوت ملكية الطالب للعقار الموضح الحدود والمعالم بصدر الصحيفة ومنع المنازعه والتعرض الحاصلين من المعلن اليه فيه مع الزامه بالمصاريف ومقابل أتعاب المحاماه بحكم مشمول بالنفاذ المعجل وبلا كفالة .

ولاجل العلم .

بنـــد ٨١١ : صيغة أخرى :عوى ثبوت ملكية :

إنه فى يوم   الموافق   /   / ١٩

بناء على طلب السيد / ....ومقيم .... ومحله

المختار مكتب الاستاذ/...................... المحامى ومقيم ....

أنـــا .... محضر محكمة ....قد أنتقلت حيث أقامة :

(١) السيد /...................... ومقيم ....

(٢) السيد / .... ومقيم ....

وأعلنته بالآتى

يمتلك الطالب العقـار رقم............ ش .... ناحيـة ....قسم ....

محافظة .... ومسطحه .... م٢ وحدوده :

البحـــرى الغربـــى : ....

البحـــرى الشـرقى : ....

القبلـــى الشـرقـــى : ....

القبلـــى الغربـــى : ....

وذلك بموجب عقد بيع إبتدائى مؤرخ   /   / ١٩ آل اليه بطريق الشراء من السيد /...................... الذى كان يملكه بوضع اليد والتملك فى جميع مراحله يستند لوضع اليد خلف عن سلف بما يترتب عليه من ضم مدد الطالب إلى مده سلفة لتصبح ملكية الطالب بوضع اليد الهادئ الظاهر بنية التملك المدة الطويلة المكسبة للملكية وهى ملكية مستنده إلى سببين لكسب الملكية وهى العقود والحيازة طبقا للقانون المدنى وبذلك تكون حيازه البائع للطالب قد تجاوزت المدة المقرره قانونا لوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية ويهم الطالب تجنبا لأى نزاع أو تعرض ينشأ مستقبلا من البائع له أو ورثته ليكون الحكم الصادر حجة فى مواجهته هو وورثته مستقبلا هذا وأن المقرر أن إلتزام البائع بضمان عدم التعرض للمشترى إلتزام مؤبد عن عقد البيع ولو لم يشهر وينتقل من البائع لورثته طعن ٥٢٣ لسنه ٥٦ق جلسة ١٩٨٧/١/٢٨) وأن وضع اليد واقعه ماديه يجوز أثباتها بكافة الطرق طعن ٥٤/٦٨١ ق جلسة ٨٧/٣/٢٦) .

بنـــــاء عليـــه

أنـا المحضر سالف الذكر قد أنتقلت حيث إقامة المعلن إليهم وأعلنتهم بصورة من هذه الصحيفة وكلفتهم الحضور أمام محكمة .... الأبتدائية دائره رقم.......... (م.ك) ومقرها .... بجلستها المنعقده علنا صباح يوم .... الموافق / / الساعه التاسعة صباحا ليسمع المعلن إليهم الحكم بثبوت ملكية الطالب للعقار المذكور عاليه ومسطحة .... م٢ والموضح المعالم والأطوال مع كف منازعتهم ومنع تعرضهم وإلزامهم بالمصاريف وأتعاب المحاماه بحكم مشمول بالنفاذ المعجل بلا كفاله ولأجل العلم .

بنـــــد ٨١٢ : أحكام النقض الصادره فى حكم ثبوت الملكية :

(١) لايجوز اجتماع دعوى صحة التعاقد ، ودعوى ثبوت الملكية فى صحيفة واحد لتناقضهما وذلك لعدم انتقال ملكية العقار المشترى ، فالملكية (مرحلة تاليه) اساسها الحكم بصحة ونفاذ الاقرار بالملكية وتسجيله .

(طعن جلسة ١٩٨٠/٢/٣١) ولا يجوز رفع كل منهما فى دعويين مستقلين (فى آن واحد) والا سقط الأدعاء بالحيازة (م٤٤/مرافعات) (طعن ١٥٢١١/ ٥٤ ق جلسة ١٩٨٧/١٢/١٣) .

(٢) ولكن يجوز الجمع بين دعوى ثبوت الملكية ، وطلب كف منازعه الطاعنين ومنع تعرضهم ترتيبا على حق المدعى فى نقل الملكية .

(طعن ٥٤/١٦٨٩ ق جلسة ١٩٨٨/١/٢٧) .

(٣) المشترى لجزء مفرز من العقار (الشائع) ليس له طلب تثبيت الملكية لما اشتراه ولو كان عقده مسجلا (طعن ٥٤/١٦٨٩ ق جلسة ١٩٨٨/١/٢٧)

(٤) (الدائن المرتهن) (حائز عرضى) لا يستطيع كسب الملكية بالتقادم ونقلها مهما طال الزمن لأن النيه هى (الرهن) (طعن ٢١/٢٧٧ ق جلسة ١٩٨٨/١/٢٧ ، طعن ٤٥١ /٢١ ق جلسة ١٩٥٤/٢/١٨) ولكن المشترى من الدائن المرتهن يستطيع كسب الملكية بالتقادم ، لاختلاف النية فيكون حيازته (بخلاف) الحيازة العرضية للدائن المرتهن (طعن ٢١/٤٥١ ق جلسة ١٩٥٤/٢/١٨) .

(٥) سبق الحكم لصالح المؤجر فى دعوى الحيازة لا يؤثر فى جدية نزاع الغير بشأن الملكية (طعن جلسة ١٩٨٢/٥/٢٤)

(٦) المنع من أعادة نظر النزاع فى المسألة المقضى بها **شرطه** وحده المسألة فى الدعويين والمقصود بها الحكم الصادر فى دعوى الحيازة ، لايحوز قوه الامر المقضى فى دعوى الملك (طعن ٥٨/٢٦٨٥ ق جلسة ١٩٩٢/٧/١٦

(٧) وضع مالك على الشيوع يده على جزء مفرز من العقار يوازى حصته أثره ليس لأحد شركائه انتزاع هذا القدر منه . له فقط طلب القسمة أو مقابل الانتفاع (طعن ٥٣/١٣٥٦ مدنى جلسة ١٩٨٧/٤/٢٣) (طعن ٥٥/٢٨٨ ق جلسة ١٩٩١/١/٣) .

(٨) اعلان السند التنفيذى متى تضمن التنبية بالوفاء يعد (اجراء قاطع التقادم) (طعن جلسة ١٩٦٤/١٢/٣) .

(٩) مالا يقطع التقادم

(أ) الانذار (الطعنان ٣٦، ١، ق ٦/٢ ق جلسة ١٩٣٢/٤/٢٨)

(ب) صدور حكم ببطلان الدعوى (طعن جلسة ١٩٦٢/٦/٧)

(١٠) المشترى بعقد غير مسجل بأعتباره (خلف خاص) جواز إستدلاله بهذا العقد على إنتقال الحيازه إليه إمتداداً لحيازه سلفه البائع له (م ٩٥٥/٢مدنى) (طعن ١٢٣٩/ ٦٠ق جلسة ١٩٩١/٢/٢٠).

(١١) يشترط لضم حيازه السلف للخلف ٣ شروط :-

(أ) قيام رابطة قانونية بين الحيازتين(طعن ٥٥/٥٧ ق جلسة ١٩٨٨/٣/١٠)

(ب) إتصال الحيازتين إتصالا مستمرا دون إنقطاع (طعن ٢٦٤/٥٧ق جلسة ١٩٨٧/١١/٢٩) .

(ج) إنتقال الحيازه للخلف على نحو يمكنه معه من السيطره الفعليه على الشئ بصرف النظر عن كون السلف مالك للشئ وقت التصرف إلى الخلف أم غير مالك) (م٩٥٢ ، ٩٥٥ /٢ مدنى) (طعن مدنى جلسة ١٩٧٩/٤/٢٦) على الايقل مجموع مدة الحيازتين عن ١٥سنه ذلك أن الأصل فى الحيازة لصاحب وضع اليد والإستثناء للخلف الخاص ضم حيازة سلفة إلى حيازته لكسب الملكية بالتقادم الطويل بالشروط الثلاثة سالفة الذكر (طعن ١٣٦/٥٧ ق جلسة ١٩٩٦/١/٢)

(١٢) إلتزام البائع بضمان عدم التعرض للمشترى (إلتزام أبدى) يتولد عن عقد البيع ولو لم يشهر أثره يمتنع عليه وعلى ورثته رفع دعوى صحة التعاقد والتسليم بالتقادم المسقط كما يمتنع عليهم دفعها بالتقادم المكسب مالم يتم التنفيذ العينى لإلتزامهم بنقل الملكية والتسليم وتوافر شروط التقادم المكسب للعين المبيعه من بعد (طعن ٨٣٧/٥٥ ق جلسة ١٩٩٢/٤/٢١) ونرى أن ذلك يتفق مع العدالة وما أمرت به الشريعة الأسلامية إعمالا لقوله تعالى فى كتابة الكريم (ياأيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود (المائده ١) .

(١٣) لايجوز الاعتداد فى إثبات الملكية (بحكم مستعجل) لعدم تعرضه لأصل الملكية (طعن ٢٢/١١٧ ق جلسة ١٩٩٥/١١/١٧) .

(١٤) الدائن المرتهن مباشرة إجراءات نزع الملكية إذا قام بتسجيل تنبيه نزع الملكية قبل إكتمال مده تقادم واضع اليد فإن تسجيل التنبيه يكون (حجة)على واضع اليد ونافذ فى حقه (طعن ٥٤/٦٨٠ ق جلسة ١٩٩٣/٥/١٣) .

(١٥) طلب شطب التسجيل المبنى على أن طالبه يملك الأرض المتنازع على ملكيتها يتضمن (طلب الحكم بثبوت ملكيته لهذه الأرض) (طعن ٣٣/٨٥ق جلسة ١٩٦٨/٢/١٥) .

(١٦) لا تناقض بين طلب المشترى قبل البائع له (بصحة التعاقد عن عقد البيع الابتدائى الصادر منه له) وبين طلبه قبل غير ذلك البائع (بتملكه للعقار المبيع بالتقادم) (طعن ٥١/٥٢٨ ق جلسة ١٩٨٨/١/٢٠)

(١٧) لايجوز اخذ حكم ثبوت ملكية عن قدر (مفرز) الا بعد حصول القسمة (قضائية أم رضائية) ووقوع القدر المفرز فى نصيب الشريك البائع للمشترى ولو كان عقده مسجلا طبقا لنص م ٢/٨٢٦ مدنى (طعن ٥١/٢٣٨٢ق جلسة ١٩٨٢/١١/٤) (وأنظر الطعن ٥٠/١٣٧٠ ق) .

(١٨) يشترط فى التقادم المكسب طبقا م ٩٦٨ ، ٩٦٩ مدنى أن يتوافر لدى الحائز الحيازة بعنصريها المادى والمعنوى لكى تكون حيازة قانونية صحيحة وبالتالى فان وضع اليد لا ينهض بمجرده سببا للتملك بالتقادم (الا اذا) كان مقرونا بنيه التملك وكان مستمرا غير متقطع وهادئا بدون أكراه وظاهرا غير خفى أو غير واضحه أى غير غامضه) (طعن ٣٥/٣٠٥ ق جلسة ١٩٦٩/٦/١٠)

(١٩) لايوجد ما يمنع مدعى اثبات الملكية من الاستدلال بعقد شرائه غير المسجل على انتقال حيازة العين اليه ، وتكون حيازة فى هذه الحالة امتداد لحيازة سلفة البائع له (طبقا م ٢/٩٥٥مدنى) (طعن ٥٠٠ /٢٩ ق جلسة ١٩٦٤/٦/٢٥).

(٢٠) الاقرار الصادر من المشترى بأن ثمن الاطيان المشتراه انما فى الحقيقة دفع من مال والده وأنه لذلك يقر بملكيه هذا الوالد لتلك الاطيان لا يجور تفسيره على أنه اقرار ناقل للملكية ، انما يستفاد منه بأنه اقرار من المشترى بأن الاطيان التى

أشتراها باسمة هى فى حقيقتها ملك لوالدة ومن ثم فأن هذا الأقرار ليس الا (تصرف مقررا للملكية) (وليس منشئالها) ومن ثم يجوز الاحتجاج به على المقر وورثته حتى ولو لم يتم تسجيل ذلك الاقرار. وبالتالى تكون دعوى ثبوت الملكية المرفوعه من ورثه المقر غير مقبوله موضوعا (طعن ٣٤٥/٢٢ ق جلسة ١٩٥٦/٢/٢).

(٢١) واضع اليد الذى يحق له طلب منع بيع العقار هو من اكتسب ملكيته بالتقادم الطويل أو الخمسى قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية الذى يعد الحد الفاصل بين التصرفات التى تنفذ فى حق الدائنين وبين تلك التى لا تنفذ فى حقهم فاذا كان الدائن مباشر اجراءات نزع الملكية قد قام بتسجيل تنبيه نزع الملكية قبل إكتمال مده التقادم المشار اليه فان تسجيل التنبيه يكون حجة على واضع اليد ونافذا فى حقة (طعن ٦٨٠/٥٤ق جلسة ١٩٩٣/٥/١٣) .

(٢٢) يجوز للمشترى باعتباره (خلف خاص) للبائع له أن يضم الى حيازة سلفة فى كل ما يرتبه القانون على الحيازة من آثار ومنها التملك بالتقادم المكسب (طعن ٢٧٨/٣٤ ق جلسة ١٩٥٨/٢/٢٩) .

(٢٣) ويشرط لذلك اثبات أن سلفة كان حائز حيازه توافرت فيها الشروط القانونية (طعن ١٤٩٦/٤٩ ق جلسة ١٩٨٣/٣/١٦) .

(٢٤) وضع اليد المدة الطويلة اذا توافرت فيه الشروط القانونية يعد بذاته سبب لكسب الملكية مستقلا عن عبره من أسباب كسب الملكية ويعفى واضع اليد الذى يتمسك به من تقديم الدليل على مصدر ملكيته وصحه سندها (م٩٦٨ مدنى) (طعن ٦٥/٣٤ ق جلسة ١٩٦٨/٤/٩) .

(٢٥) يشترط فى الحيازة المكسبه للملكية بالتقادم الطويل توافر وضع اليد الفعلى المستوفى لعناصره القانونية من ظهور التسامح وأن يقرن هذه الحيازة بنية التملك ، وأن تستمر خمسة عشر سنه (طعن ٥٨/٥٧ق جلسة ١٩٩٠/١/٢٨)

أحكام النقض وتقرير الخبير :

١- محكمة الموضوع غير مقيدة بزأي الخبير لإنها لا تقضي إلا علي أساس ما تطمئن إليه (م ١٥٦ إثبات)(طعن ٩٣٦ / ٤٦ق جلسة ١٢/٧/ ١٩٨١) .

٢-عمل الخبير لا يعدو أن يكون عنصراً من عناصر الإثبات الواقعية في الدعوي ولا يقيد المحكمة بل يخضع لتقدير محكمة الموضوع (طعن ٩/٤٩ق جلسة ١٩٨٢/١١/٢٥).

٣- إغفال الخبير دعوة الخصوم أثره (بطلان) عمل الخبير – المواعيد المحددة لدعوة الخصوم ، تنظيمية ، لا يترتب علي مخالفتها ، البطلان ، (طعن ٦٨٥ / ٤٣ ق جلسة ١٩٧٩/٦/٢) . والبطلان هنا ، نسبي ، لا يفيد منه إلا الخصم الذي تقرر لمصلحته (طعن ٨٧٥ / ٤٤ ق جلسة ١٩٨٠/١٢/١١) .

٤- عدم دعوة الخبير الخصوم لحضور الإجتماع الأول الذي يحدده أثره – (البطلان) – الإجراءات التالية لهذه الدعوة . مناط بطلانها : أن يشوبها عيب جوهري يترتب عليه ضرر للخصم (طعن ٤٢/١٢٦ق جلسة ١٩٨١/١٢/٢٨) .

٥- دعوة الخبير للخصوم تتم بمجرد إرساله إليهم (كتاب موصي عليه) دون إشتراط (علم الوصول) – ولا يترتب البطلان إلا علي إغفال الخبير دعوه الخصوم أمامه . (طعن ١٢٩١/ ٥٠ ق جلسة ١٩٨٤/٤/٣) .

٦- المقرر في قضاء محكمة النقض أن محكمة الموضوع متي رأت الأخذ بتقرير الخبير لإطمئنانها إليه فإن نتيجة تقرير الخبير وأسبابه تعتبر (جزءا مكملا) لأسباب الحكم ، ولا موجب علي المحكمة أن تدعمه بأسباب خاصة . (طعن ٩٦١ / ٥٦ ق جلسة ١٩٩٢/٢/١٠)

٧- لا يجوز للمحكمة القضاء بسقوط حق الخصم في التمسك بالحكم الصادر بتعين الخبير لعدم دفعه الأمانة إلاإذا كان قد إعلن بهذا الحكم إذا كان قد تخلف عن حضور الجلسة التي صدر فيها (طعن ١٩٦ / ٣٥ ق جلسة ١٩٦٩/٤/١٧) .

٨- إغفال الخبير إرفاق إيصال الخطاب الموصي عليه المرسل للطاعن لا ينفي (واقعة الإخطار) في ذاتها ذلك أن المشرع لم يوجب علي الخبير إرفاق إيصالات الإخطارات الموصى عليها التي يرسلها للخصوم ومن ثم يكون النص بالبطلان على تقرير الخبير علي غير أساس (طعن ١٣٣٩/ ٤٧ ق جلسة ١٩٨٠/٤/٢١) ولا بطلان طالما أثبت دعوته (بمحاضر أعماله) (طعن ٥٣/٩٨ ق جلسة ١٩٨٦/١٢/٧) .

٩- إعتماد الحكم لما قرره الخبير في مسأله قانونية دون إبداء رأيه فيه خطأ وقصور (طعن ٩٠٠ / ٥٣ ق جلسة ١٩٨٧/٤/٩) .

١٠- تعويل الحكم في قضائه علي تقرير الخبير الذي لم يعرض لما أثارد الطاعن من دفاع جوهري (قصور) (طعن ٢٤٠٨ / ٥٢ ق جلسة ١٩٨٥/١١/٢٨) .

١١- أنه وإن كان لمحكمة الموضوع سلطة تقدير طلب الخصوم ندب خبير فى الدعوى إلا أنه لا يجوز لها أن تلتفت عن ذلك متى كان هذا الدليل هو وسيلته الوحيدة في إثبات إدعائه وكانت أوراق الدعوي خالية من دليل جازم بثبوت الحق أو نفيه ولا يجوز المحكمة الإعراض عن تحقيقة دون سبب مقبول (طعن ٢٣٦١ / ٥٤ ق جلسة ١٩٩١/١٢/١٣) .

١٢- إذا كانت المحكمة قد ندبت (خبير) لفرز وتجنيب نصيب المدعين طالبي القسمه بينما لم يطلب أحد من المدعي عليهم فرز وتجنيب نصيب له ، فلا تثريب علي (الخبير) إذا قام بفرز وتجنيب نصيب المدعين ، وأبقي المدعى عليهم علي الشيوع (طعن مدني جلسة ١٩٥٦/٥/٣١) .

١٣ ـ تعيين الخبير وطلب ندبة من الرخص المخوله لقاضى الموضوع وليس حقا للخصوم ، وللمحكمة رفض اجابة الخصم اليه متى وجدت فى أوراق الدعوى مايكفى لتكوين عقيدتها فيها (طعن ٤٨/١٤٠٢ ق جلسة ١٩٨٢/١٢/٢١) .

١٤ ـ حق المحكمة فى الاستعانه بخبير عدم التزام الخبير ببيان مصدر ما انتهى اليه من نتائج تستند الى خبرته العلمية ، والعملية (طعن ٤٩/٩٤٤ ق جلسة ١٩٨٢/١٢/٢٠) .

١٥ ـ لمحكمة الموضوع أن تأخذ بتقرير الخبير على أسبابه . عدم التزامها بالرد استقلالا على الطعون الموجهة اليه (طعن ٤٩/٣٤٣ ق جلسة ١٩٨٢/١٠/٣١) .

حكم فــرز وتجنيب

أو دعوى القسمة (م٨٣٦ – ٨٤١ مدنى)

بنـــد ٨١٣ تعريفه :

هى دعوى ترفع من أحد الشركاء على الشيوع ضد باقى الشركاء لأنهاء حالة الشيوع ، وتجنيب حصة كل شريك محدده مفرزه .

ويرفق معها حافظة مستندات تحوى :

(١) سند الملكية مسجلا .

(٢) اعلامات وراثة خاص بالمورث .

جهـة الاختصــاص :-

ترفع أمام (المحكمة الجزئية) طبقا نص (م ١/٨٣٦ مدنى) لتعلق ذلك بالأجراءات والعمل على سرعتها. ويطلب فى الجلسة (ندب خبير) لتقويم المال وقسمته حصص إذا أن كان يقبل القسمة عيناً (م٢/٨٣٦ مدنى) .

واذا كان بين الشركاء ، ناقص الاهلية ، وجب تصديق المحكمة الابتدائية على حكم المحكمة الجزئية (م٨٤٠ مدنى) .

واذا تعذر إجراء القسمة بيع العقار (بالمزاد العلنى) (قسمة تصفية) وتوزع القيمة على الشركاء كل بنسبة حصته ، قسمة غرماء ، ويجوز قصر المزايده على أحد الشركاء إذا طلبوا ذلك ، بالأجماع ، (م ٨٤١ مدنى) .

بنـــد ٨١٤ مستندات تسجيل الحكم بالشهر العقارى

١- حكم نهائى معلن .

٢ - شهادة نهائية الحكم

٣ - تقرير الخبير .

٤ - سند ملكية الشركاء على الشيوع (الورثة)

٥ - شهادة مشتملات أو تمويل مبين بها التمويل الحالى والوصف الحالى وصافى القيمة الايجارية السنوية للعقار .

ويلاحظ أن حكم فرز وتجنيب يستحق عنه رسم نسبى ١ ٪ خفض بالقانون ٩١/٦ الى نصف ٪ ومعفى من ضريبه التصرفات العقارية لأنه حكم مقرر كاشف.

وبصدد حكم فرز وتجنيب نعرض هذه المشكلة

(١) بخصوص طلب شهر مقدم (لمأمورية كفر الزيات للشهر العقارى) قيد

برقم ٣ / ٩٣/١/٤ (شهر كفر الزيات) تم جدد برقم ٣١٦ / ١٩٩٣/١٢/٩ ثم

عمل له إمتداد برقم ٣٠٧ / ١٩٩٤/١١/١٥ (شهر كفر الزيات) .

مستنداته :

(١) العقد المسجل سند الملكية رقم ١٠٩٥٩ / ١٩٣٨ قلم رهون محكمة مصر المختلطة وموضوعه (عقد بيع) صادر لصالح / على ومصطفى ولدى محمد الحداد (مناصفة بينهما) عن حصة قدرها ٥/٦ ١٤ط مشاعا فى مسطح قدره ١٨٠,١٤ م٢ وأرقام العوايد الوارده بخصوصه هى ٢٠ . ٢٢ . ٢٤ . ٢٦

(٢) صورة رسمية من حكم فرز وتجنيب برقم ١٩٥٤/٦١٥ صادر جلسة ١٩٦٨/٦/٣٠ لإنهاء حالة الشيوع وقد أعطى له الخبير حصه قدرها ١١١,٣٢ متر مربع عبارة عن محلات دور أرضى عددها سبع والمحل الأول هدم وأعيد بناؤه من جديد وعليه ثلاثه أدوار وأعطيت الرخص بناء على حكم صحة تعاقد صادر من ورثة الصادر لصالحة العقد سالف الأشاره وأصبح بابه من الخلف وأعطى له رقم ١ شارع عشش الدريسة .

(٣) تم تنفيذ المسجل سالف الأشارة بالضرائب الصادر لصالحهما العقد المسجل سند الملكية

(٤) تم إستخراج شهادة بنهائية الحكم من محكمة طنطا الأبتدائية ، ذلك لأن الحكم الابتدائى (جزئى) يرفع أمام المحاكم (الجزئية) لكونه صادر بناء على دعوى قسمة أو فرز وتجنيب طبقاً (م ٨٣٨/مدنى) .

(٥) تقرير الخبير أعطى للصادر لصالحها العقد المسجل مسطح ١١١/٣٢ متر مربع أرقام عوايد ٢٠ ، ٢٢ ، ٢٦ (حصة ٥/٦ ١٤ ط من٢٤ط ش سعد زغلول)

نقطة الخلاف بين المأمورية وصاحب الشأن :

(١) الالتزام بما جاء بالحكم حصة $\frac{٥}{٦}$ ١٤ ط من ٢٤ ط ش سعد زغلول وجد فى أرقام عوايد ٢٠ ، ٢٢ ، ٢٦ بمسطح ١١١،٣٢ متر مربع مع الربط بين الأرقام الوارده بتقرير الخبير بند الملكية وأرقام العوايد المكلفات مشاعه فى مسطح أكبر قدره ١٨٠,١٤ م ٢ .

(٢) تطبيق المكلفات

بالنسبة للايقاف الأول

الرقم ٢٠ والرقم ٢٦ عوايد أملاك وقت صدور تقرير الخبير فى نهاية الخمسينات غير موجودين بالطبيعة والمعروف أن أرقام العوايد تتغير كل عشر سنوات والأرقام الحالية للحصة التى جنبها الخبير لصالح/ ورثه مقدم طلب الشهر السابق هى٤،٢ ش سعد زغلول ورقم (١) شارع عشش الدريسة ناحية وقسم كفر الزيات وأن الحصة الحالية وقدرها ١١١،٣٢ م مربع هى (محدد مفرز) إنهاء لحالة الشيوع من مسطح ١٨٠،١٤متر مربع وباقيها دخل فى سعة الشارع ضمن أعمال المساحة الحديثه .

أضف إلى ذلك : إن إفراز مسطح ١١١،٣٢ م٢ مشاع فى مسطح أكبر قدره ١٨٠،١٤م٢ يخصة من أرقام عوايد الأملاك الوارده بسند الملكية وتقرير الخبير الذى سرد المسطح الأكبر قبل الأفراز (الرقم ٢٢) موضوع طلب الشهر وكان ينبغى على الخبير ذكر الرقم الخاص بملكية مقدم طلب الشهر والذى حدث أنه ذكر أرقام للمسطح الأكبر المشاع فيه الحصة المفرزه هى ٢٠– ٢٢ – ٢٦ وأرقام العوايد عن مسطح ١١١،٣٢م٢ بسند الملكية هى ٢٠–٢٢–٢٤–٢٦ .

وأرقام العوايد الوارده بتقرير الخبير هى ٢٠ – ٢٢ – ٢٦

لا يخص مقدم طلب الشهر منها حسب الكشوف الرسمية المستخرجة من الضرائب العقارية عن المدة من ١٩٥٠ – ١٩٦٠ سوى الرقم (٢٢) والمعروف أن الأرقام الواردة بسند الملكية وتقرير الخبير عن مسطح أكبر هو ١٨٠،١٤م٢ ، بأنهاء حالة الشيوع بالأفراز والقسمة أختص هو من أملاك العوايد بالرقم ٢٢ فقط .

بالنسبة للايقاف الثانى :

تطبيق المكلفات وتسلسلها وصولا إلى الأرقام الوارده بتقرير الخبير (الربط) وتوضيح ذلك :

١ ـ المدة من سنة ٥٠سنة حتى ٦٠ كانت الست محلات من الأول للسادس تحت رقم ٢٢ عوايد .

٢ ـ المدة من سنه ٦٠ سنة حتى ٨٠ أصبحت برقم ١٤ .

٣ ـ المدة سنة ١٩٧٠ إستبعدت لظروف النكسة .

٤ ـ المدة من سنة ١٩٩٠ حتى الآن : حدث تغيير في أوضاع المحلات. حيث تم هدم المحل الأول وأعيد بناءه من جديد. وأصبح بأبه على شارع عشش الدريسة تحت رقم (١) وأخذت الخمس محلات التالية له مباشره الرقم ٢ شارع سعد زغلول وأخذ المحل السابع والأخير الرقم ٤ شارع سعد زغلول .

وقد قام المكتب المساحى الهندسى بكفر الزيات بتطبيق المكلفات علماً بأن التسلسل والتطبيق والربط يقع على عاتق العضو الفنى بالمأمورية أما تطبيق سند الملكية فمن أختصاص المكتب المساحى الهندسى .

والمأمورية ممتنعه عن إعطاء الطلب (مقبولا للشهر) بعد ٣ سنوات من بداية تقديم الطلب الأول الذى سقط ثم جدد ثم إمتد وسقط بمضى المدة المقرره قانونا . وصاحب الشأن فى حيره بين المأمورية وإداره بحوث الشهر بمصلحة الشهر العقارى بالقاهرة/أنه يئن حزنا على أملاك سلفة وقد بلغ من العمر ٦٦ سنة وها هو قد أشرف على الرحيل من الدار الدنيا يريد أن يطمئن على مستقبل ولديه ومصير أملاكه التى تركها له آباؤه فهل من لمسة حانية من مصلحة الشهر العقارى بالقاهره تعيد البسمة إلى شفاه هذا الرجل الهرم قبل أن يودع هذه الحياه الدنيا ؟

وهل من منشور فنى يحكم مثل هذه الحالة تسهيلا للإجراءات ويبعد عن المواطنين شبح المعاناه الذى يطاردهم وتجعلهم بدلا من أن يتفرغوا للعمل والإبداع والانتاج يئنون من أوجاع وطأه الروتين الحكومى والبيروقراطية ؟

بنـــــــد ٨١٥ صيغة دعوى فرز وتجنيب :

بنـــاء على طلب السيد/ .... ومقيم ....

ومحلة المختار مكتب الأستاذ/ .... المحامى ومقيم..............................

أنـــا .... محضر محكمة ....قدأنتقلت حيث أقـامه :

١ ـ السيد/ .... ومقيم ....

٢ ـ السيد/................................ ومقيم ....

٣ ـ السيد/ .... ومقيم ....

٤ ـ السيد/ .... ومقيم ....

وأعلنتهـم بـالآتـــــى

يمتلك الطالب بموجب المسجل ١٩ ( ) حصة شائعة قدرها س ط في العقار الآتى بيانه :

عقـــار.............. تنظيم.............. شارع .... ناحيـة.............. قسم ....

محافظة.............. ومسطحة م٢

البحرى الغربى : ....

البحرى الشرقى : ....

القبلى الشـرقى : ....

القبلى انغربى : ....

الوصف :

ولما كان باقى العقار مملوك للمدعى عليهم بواقع.............. الأول .... الثانى .... نلثالث ....للرابع، ولما كـان الطالب يرغب فى أنهـاء حالة الشيوع بينه وبين شركائه المعلن اليهم حتى يمكنه الانتفاع بحصه مفرزه (طبقا م ١/٨٣٤ مدنى) الامرالذى يخول له إقامه هذه الدعوى بطلب فرز وتجنيب نصيبه بمعرفة خبير تندبه المحكمة وفى حالة عدم إمكان التقسيم يقدر للعقار ثمن يبنى عليه المزايدة عملا (م ٨٣٦ مدنى) ولما كانت المحكمة الجزئية هى المختصة بنظر دعوى الفرز والتجنيب عملا بنص (م٨٣٨/ ١ مدنى) فقد حق له إقامه هذد الدعوى.

بنــــــاء عليه

ومـع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى بجميع أنواعها ومشتملاتها السابقة عاليه أنـــا المحضر سالف الذكر قد انتقلت حيث اقامة المعلن اليهم وأعلنتهم بصوره من هذه الصحيفة وأعلنتهم بالحضور أمام محكمة.............. الجزئية المدنيه الكائنه .... د/ .... مدنى جزئى ومقرها .... بجلستها المنعقده علنا صباح يوم .... الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا ليسمعوا الحكم بندب خبير تكون مأموريته فرز وتجنيب حصة الطالب البالغ مقدارها .... الشائعة فى العقار الموضح الحدود والمعالم والأطوال بصدر الصحيفة وفى حلة عدم إمكان القسمة يحكم ببيع العقار جميعة بالثمن الأساسى الذى يقدره الخبير على أن يتحمل كل من الطالب والمعلن إليهم مصاريف الدعوى واتعاب الخبير كل بقدر حصته فى العقار الشائع بحكم مشمول بالنفاذ المعجل بلا كفاله .

ولأجــل العلم

بنـــــــد ٨١٥ مكرر صيغة دعوى حراسة مستعجلة على عقار:

بنـــاء على طلب السيد/ .... ومقيم ....

ومحلة المختار مكتب الأستاذ/ .... المحامى ومقيم ....

أنـــا....................محضر محكمة .... قدأنتقلت حيث أقـامه :

١ ـ السيد/ .... ومقيم ....

٢ ـ السيد/.................... ومقيم ....

٣ ـ السيد/ .... ومقيم ....

٤ ـ السيد/ .... ومقيم....................

وأعلنتهـم بـالآتـــى

يمتلك الطالب بموجب المسجل...... ١٩ (......) حصة شائعة قدرها ...... س ط ....

فى كـامل أرض ومبـانى العقـار : .... تنظيم .... شـارع ....

ناحيـة.......... قسم .... محـافظة .... ومسطحـة م٢

(فقط ....) وحدوده كالآتـى :

البحرى الغربى : .... متر ....

البحرى الشرقى : ....متر ....

القبلى الشرقى : ....متر ....

القبلى الغربى : .... متر ....

الوصـف :

ويمتلك المعلن اليهم على الشيوع مع الطالب القدر الباقى من العقار ولما كـان المنزل يغل ريع شهرى قدره .... جنيـه بعد خصم المصروفات والنفقات الضرورية الا أن المعلن اليهم يضعون يدهم على العقار ويستولون على كامل الريع منـذ .... ولايدفعون للطالب نصيبه ، وقد طالبهم الطالب مرار بذلك (وديا) دون جدوى . وحيث أن الطالب أقام دعوى قسمة رقم مدنى جزئى وهى متـداولة بجلسة / / ١٩فانه يحق له فرض الحراسة القضائية بصفة مستعجلة لحين انتهاء الشيوع رضاء أم قضاء .

بنــــــاء عليه

أنـا المحضر سالف الذكر قد أنتقلت حيث أقامة المعلن اليهم وكلفتهم بالحضور أمام محكمة   للمواد المستعجلة الكائن مقرها   يوم الموافق / / ١٩ الساعة ٩ صباحا بجلسة / / ١٩ لسماع الحكم بصفة مستعجلة بتعيين حارس قضائى على المنزل تكون مهمته ادراته واستغلاله وتوزيع صافى الريع بعد خصم المصروفات الضرورية للصيانه والعوايد كل بحسب حصته ونصيبه حتى تنتهى حالة الشيوع رضاء أو قضاء ويكون عليه ايداع كشف حساب يبين فيه الورد والمتصرف مؤيدا بالمستندات لقلم كتاب المحكمة كل ثلاث شهور- واضافة المصروفات واتعاب المحاماه على عاتق الحراسة مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى وما يستحقة من ريع عن الفترة السابقة .

ولأجل العلم

ملحوظة : يشترط لهذه الدعوى عدم وجود نزاع على الملكية أو نصيب كل مالك ، فان كان هناك نزاع فلا تجوز المطالبة بأن تكون مهمة الحارس توزيع صافى الريع وانما تكون مهمته فى هذه الحالة بعد خصم المصروفات ايداع الصافى خزينه المحكمة لحين الفصل فى النزاع على الملكية .

بنــــد ٨١٥ مكرر ٢ : أحكام النقض فى دعوى فرز وتجنيب :

(١) استقر قضاء محكمة النقض على أن البطلان المترتب على عدم تمثيل بعض الشركاء فى أجراءات دعوى الفرز وتجنيب هو (بطلان نسبى) لا يجوز التمسك به الا للشريك الذى لم يكن طرفا فيها (طعن مدنى جلسة ١٩٥٦/٥/٣١).

(٢) اذا كانت المحكمة قد ندبت (خبير) لفرز وتجنيب نصيب المدعين طالبى القسمة ، بينما لم يطلب أحد من المدعى عليهم فرز وتجنيب نصيب له فلا تثريب على الخبير اذا قام بفرز وتجنيب نصيب المدعين وأبقى المدعى عليهم على الشيوع (طعن مدنى جلسة ١٩٥٦/٥/٣١) .

الجـزء السـابـع

التنفيذ الجبرى

على العقار لصالح (الدائن)

بنـــــد ٨١٦ : أوجـة الخلاف بين حكم إيقاع البيع والحجز الأدارى :

حكم إيقـاع البيع	حجـــز إدارى
(أفـــــراد) (م٤٠١ـ ٤٥٠ مرافعات) ١ ـ سند الدين التنفيذى المذيل بالصيغة التنفيذية (معلن) المدنى لشخصة أو موطنه الأصلى والا كان (باطلا) طبقا م٢٨١/١ مرافعات فلا يجوز الأعلان فى الموطن المختار أو لجهه الأداره ٢ ـ تنبية نزع الملكية معلن ويسجل . آثــــــاره أ ـ العقار محجوز م ٤٠٤مرافعات. ب ـ عدم نفاذ تصروفات المدين (٤٠٥مرافعت)ثم ٣ ـ إيداع قائمة شروط البيع خلال ٩٠يوم من تاريخ تسجيل تنبية نزع الملكية والأسقط التسجيل طبقا لنص م ٤١٤مرافعات ثم . ٤ ـ محضر إيقاع البيع بالمحكمة (م٤٤٦مرافعات) ولايطن (م٤٤٩مرافعات) . ٥ ـ ميعاد الأستئناف ٥ أيام من تاريخ صدوره (م٤٥١ مرفعات) ٦ ـ بتسجيله يكون سند لملكية الراسى عليه المزاد (م٤٤٧ مرافعات) وبتسجيلة يطهر العقار من كافة الحقوق العينية التبعية(م٤٥٠ مرافعات) ٧ ـ لا يمنع تسجيل حكم أيقاع البيع من إستحقاق العقار من يد الراسى عليه المزاد (م٤٥١ مرافعات)	جهات إدارية حكومية وضرائب) (ق٣٠٨/١٩٥٥ (حجز إدارى) ١ ـ إعلان المدين مالك العقار يتضمن تنبيه بالأداء . وإنذار بحجز العقار بأمر مكتوب من رئيس المصلحة الأعلى (م٢ منه) ويسجل تحت عنان (أمر حجز إدارى تحفظى) (م٤٠ منه) أو تكليف بالدفع ثم أمر تقدير يزيل بالصيغة التنفيذيه (م٤٠ منه) . ٢ ـ توقيع الحجز خلال (شهر) من أعلان المدين بالتنبية والأعتبر الحجز (كأن لم يكن) م ٤١ق ٣٠٨/ ١٩٥٥. ويوقع الحجز بحضور شاهدان من قبل الجهة الحاجزه م٤١ (وإعلان) محضر الحجز للمدين م٤٢. آثـــــاره وبتسجيل (محضر الحجز) يترتب عليه ا عدم نفاذ تصرفات المدين فى عقاره)(م٤٧ منه) بـ إعتبار إيرادات العقار وثماره محجوزه من تاريخ إعلان المدين ، ومن تاريخ التسجيل فى حالة وجود (ديون أخرى) (م٤٥منه) ٣- لمندوب الحاجز حق تعيين حارس على العقار وتأجير العقار أو بيع محصولاته وثماره طبقا الأجراءات حجز المنقول (م٤٣ منه) . ٤ـ يباع العقار المحجوز بالمزاد العلنى بعد (شهرين) من إعلان محضر الحجز (م٥٣ منه) ثم ٤ ـ يشهر(محضر جلسة رسوم المزاد) ويترتب عليه (تطهير العقار من كافة الحقوق العينية (م٦٧منه)

ملحوظة : ١ ـ يلزم تعيين (موطن مختار) لطالب التنفيذ فى البلده التى بها مقر محكمة التنفيذ (م٤٣/ ٣ مدنى ، م ٢٨١/ ٢ مرافعات)

٢ ـ عند التنفيذ لا يجوز توقيع الحجز فى حضور طالب التنفيذ (م٣٣٥مرفعات) وإلا كانت إجراءات التنفيذ (باطله)

٣ ـ - حالات إستئناف حكم إيقاع البيع هى : أ عيب فى أجراء المزايده ب -عيب فى شكل الحكم ج/صدور الحكم بعد رفض طلب وقف الأجراءات فى حالة يكون الوقف بها واجب قانونا (م٤٥١مرافعات) ٤ ـ واضح من الجدول السابق أن حكم إيقاع البيع والحجز الأدارى يشتركان فى أنهما يبدآن بتنبيه نزع الملكية وإعلانه المدين على أن يسبقه إعلان سند الدين التنفيذى المذيل بالصيغه التنفيذيه المدين (حكم ـ عقد رسمى موثق ـ أمر أداء) وإلا كان الحجز (باطلا) طبقا المادة ٢٨١/١ مرافعات

---

(١) أ ـ التنفيذ الجبرى د/ فتحى والى ـ ب ـ التنفيذ الجبرى د/ أميرة النمر جـ/ التنفيذ الجبرى د/ أحمد هندى د/ الحجز الإدارى أ/ عبد المنعم حسنى المحامى بالنقض .

تنبية نزع الملكية

المواد (٤٠١ ، ٤٠٢ مرافعات) والمواد (٢٦٨ - ٢٩٠ شهر ٩٣)

بنـــــد ٨١٧ : تعريفه :

هو إنذار على يد محـضـر صـادر من الدائن الى المدين بناء على (سند تنفيذى) مزيل بالصيغة التنفيذية سبق إعلانه به لشخصه أو فى موطنه الأصلى (حكم - أو عقد رسمى موثق - أو أمر أداء) ومزيل بالصيغة التنفيذيه وإلا وقع التنفيذ (باطل) طبقا (م٢٨١ مـرافعات) ويذكر رقم الحكم أو العقد الموثق وجهه صدوره وتاريخ إعلانه للمدين ويتضمن الإنذار (تكليف المدين بالدفع والوفاء خلال ١٥ يوم من تاريخه (م٢٨١ مرافعات) وإلا سجل التنبية - ويباع العقار جبرًا (بالمزاد العلنى) وفاء للدين - ويجب أن يتضمن التنبية تعيين ، موطن مختار ، لطالب التنفيذ (الدائن) فى البلده التى يقع بها مقر (محكمة التنفيذ) (م٢٨١/٢ مرافعات) .

ويفترض إصدار التنبية والداعى إليه :

وجود (مدين) وحلول أجل الدين - وعدم الوفاء به ويكون ذلك فى أحوال:

١ - عقد قرض مع ترتيب رهن تأمينى .

٢ - دين مدنى حل ميعاد وفائه .

ويعتبر تنبيه نزع الملكية (أول إجراءات التنفيذ الجبرى) على عقار المدين طبقا لنص (م٤٠١ /١مرافعات) .

ويترتب على تسجيلة الآتى :

١ - إعتبار العقار محجوز (م٤٠٤ مرافعات)

٢ - عدم نفاذ تصرفات المدين اللاحقة عليه (م٤٠٥ مرافعات)

٣ - أن يلحق بالعقار ما يغله من (ثمار وإيراد)عن المدة التى أعقبت التسجيل ويجرى فى توزيع هذه الغله ما يجرى فى توزيع ثمن العقار م (٣٠٣٧ مدنى) .

بنـــــد ٨١٨ : ويسقط تسجيل تنبيه نزع الملكية فى حالتين :

١ - إذا كان هناك حائز وانذر وسجل الإنذار ولم يؤشر به هامشيا على هامش تسجيل تنبيه نزع الملكية خلال (١٥ يوم) من تسجيلة) م ٤١٢ مرافعات .

٢ ـ إذا لم يودع الحاجز قلم كتاب محكمة التنفيذ (قائمة شروط البيع) خلال (٩٠يوم) من تاريخ تسجيل تنبيه نزع الملكية (م٤١٤ مرافعات) .

ويجوز لصاحب الشأن طلب محو تسجيل تنبيه نزع الملكية فى حالة سقوطه بموجب طلب يقدم لمكتب الشهر بذلك بعد سداد المقرر .

تنبية نزع الملكية بداية إجراءات التنفيذ وشروطه :

هو (أول إجراءات التنفيذ) على عقار المدين طبقا (لنص م ٤٠١ مرافعات) (ويعلن) للمدين (لشخصة أو فى موطنه الأصلى) مشتملا على أربع بيانات طبقا م ٤٠١ مرافعات سنتكلم عنهم فيما بعد :

ويجب قبل (إعلان) تنبية نزع الملكية للمدين (إعلانه) بسند الدين التنفيذى (مزيل بالصيغة التنفيذية) (لشخصة أو فى موطنه الأصلى) (فلا يجوز فى الموطن المختار أو جهه الإداره) وإلا كان (باطلا) طبقا (م١/٢٨١ مرافعات) فلا يجوز التنفيذ الجبرى إلا بسند تنفيذى إقتضاء لحق محقق الوجود ومعين المقدار وحال الأداء (حكم نهائى ـ أمر أداء ـ محرر رسمى موثق ـ محضر صلح مصدق عليه من المحكمة وتزيل (صورة رسمية منه بالصيغة التنفيذية) (م٢٨٠ مرافعات) .

بنــــد ٨١٩ : بيــــانــاتــه :

وبعد إعلان النسد التنفيذى (يعلن) تنبيه نزع الملكية (للمدين) لشخصة أو موطنه الأصلى) مشتملا على أربع بيانات (م ٤٠١ مرافعات) وهى :

١ ـ نوع السند التنفيذى (حكم ـ أمر أداء ـ محرر موثق (وتاريخية ومقدار المدين المطلوب الوفاء به وتاريخ إعلان السند التنفيذى) .

٢ ـ إعذار المدين بأنه إذا لم يدفع الدين ـ يسجل التنبية ـ ويباع العقار جبرا بالمزاد العلنى .

٣ ـ وصف العقار وموقعه ومسطحة وحدده وأطواله ورقم القطعه والحوض.

٤ ـ تعيين (موطن مختار) للدائن طالب التنفيذ (مباشر الإجراءات) فى البلدة التى بها مقر محكمة التنفيذ (م٣/٤٣ مدنى ، م ٢/٢٨١ مرافعات) .

ورتب قانون المرافعات م ٤٠١ منه ، البطلان ، فى حالة خلو ورقه التنبية من البيانين ١ ، ٣ ويلاحظ أن البطلان هنا (نسبى) غير متعلق بالنظام العام ومقرر لمصلحة المدين المحجوز عليه (طعن ١٢٦١/٤٨ ق جلسة ١٩٨٠/١٠/١٦) .

ويلاحظ : إنه إذا كان التنفيذ على عقار مرهون - من غير المدين - إعلن التنبية إلى (الراهن) بعد تكليف (المدين) بالوفاء - طبقا (م٢٨١ مرافعات) وبعد ذلك يقدم التنبيـة لمأمورية الشهر العقارى المختصة ويمر بمرحلتى الطلبات والمشروعات وبعد حصوله على ، صالح للشهر ، يقدم لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر العقارى المختص ، مرحلة الأسبقيات ، ويسجل بقيده بدفتر شهر المحررات العرفيه والرسمية - وتنبيه نزع الملكية - هو (إنذار) على يد محضر (معلن) وسابق على حكم إيقاع البيع يتضمن التكليف بالدفع والوفاء خلال ١٥ يوم من تاريخه م٢٨١ مرافعات وإلا بيع العقار (جبرا) بالمزاد العلنى وفاء للدين ويفترض وجود مدين وحلول أجل الدين مع عدم الوفاء به) ويكون ذلك فى أحوال :

١ - عقد قرض مع ترتيب رهن تأمينى عقارى رسمى .

٢ - دين مدنى حل ميعاد وفائه ولم يف بالدين .

بنـــــد ٨١٩ مكرر : الفرق بينه وبين حق الإختصاص :

حق الأختصاص هو (إجراء تحفظى سابق على التنبية) الذى هو أول إجراءات التنفيذ (م ٤٠١ /١ مرافعات) .

بنـــــد ٨٢٠ إجراءات نزع الملكية :

١ - أعلان تنبية نزع الملكية للمدين ثم (تسجيلة) ويترتب على التسجيل :

أ- اعتبار العقار محجوز (م ٤٠٤ مرافعات)

ب - عدم نفاذ تصرفات المدين فى العقار بعد تسجيل (التنبية) (صحيح بين المتعاقدين وغير نافذ فى مواجهة الحاجزين ولو كانوا دائنين عاديين (م٤٠٥مرافعات) .

٢ - انذار الحائز (بالدفع أو التخلية للعقار) ثم (تسجيلة) والتأشير به بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية والا يسقط تسجيل تنبيه نزع الملكية وذلك اذا كانت الإجراءات تتخذ فى مواجهة الحائز (م ٤١٢ مرافعات) .

٣ - إيداع قائمة شروط البيع (قلم كتاب محكمة التنفيذ (خلال ٩٠ يوم) من

تاريخ تسجيل تنبية نزع الملكية والا يسقط تسجيل التنبية (م ٤١٤ مرافعات)

٤ ـ حكم ايقاع البيع على الرأسى عليه المزاد .

ويشهر هذا الأخير بطريق (التأشير الهامشى) اذا كان العقار مملوك (جميعة) (للحائز) وذلك على هامش تسجيل سند الحائز .

أما اذا كان (جزء) من العقار (مملوك فقط للحائز) فيشهر بطريق (التسجيل) ويؤدى تسجيل حكم ايقاع البيع الى (تطهير) العقار من كافة الحقوق العينية التبعية) المثقل بها • وللدائنين استيفاء حقوقهم من ثمن العقار .

ويلاحظ أن تنبية نزع الملكية ـ قد يسبقه (امر اختصاص)[1] بعقار المدين وهو (اجراء تحفظى سابق) على تنبية نزع الملكية (وحق عينى تبعى) لا يترتب عليه (التصرف فى العقار) .

بنـــــد ٨٢١ (فى ١٩٨٥/٦) :

يجب عند تسجيل نزع الملكية أن يكون السند التنفيذى للتنبية (مزيل بالصيغة التنفيذية)

بنـــــد ٨٢١ : مستندات واجراءات تنبية نزع الملكية :

١ ـ تنبية نزع الملكية (معلن) للمدين مرفق معه (سند الدين التنفيذى) (معلن) (للمدين) ولا يشترط (نهائيته) مشمول (بالصيغة التنفيذية) للاطلاع ثم إعادته لصاحب الشأن (لضروره التنفيذ بموجبة) ولا يرفق [2] ويؤشر بكشف التحديد بروجع بناء على السند التنفيذى ، ولا تبحث ملكية أو تكليف . وتقتصر المراجعة على بيانات الاطراف والخصوم والبيان المساحى للعقار (م ٢٧٠ تعليمات شهر ٩٣) و يمر بمرحلتى الطلبات والمشروعات بمأمورية الشهر العقارى المختصة .

وبعد حصوله على (صالح للشهر) من المأمورية المختصة ـ مع ملاحظة أنه اذا كانت هناك تنبيهات نزع ملكية سابقة ينوه عنها ببند ملاحظات مشروع المحرر

---

(١) يطلق بعض الفقهاء على حق الإختصاص عبارة (الرهن القضائى) وهو فى نظرنا عبارة صائبة لا بأس بها : أنظر د/عبدالسلام ذهنى التأمينات الشخصية والعينية طبعة عام ١٩٢٦.

(٢) أكد على ذلك الكتاب الدورى لمصلحة الشهر العقارى برقم ١٤٢ بتاريخ ١٩٩٥/١١/٨

ثم يقدم بعد ذلك (لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر) (لشهره) ويجب تقديم المستندات الآتية :

١ ـ مشروع المحرر الحاصل على (صالح للشهر) .

٢ ـ طلب التأشير الهامشى مسدد رسومة (للتأشير بالتنبية) فى حالة تسجيله على سند ملكية الحائز .

٣ ـ (شهادة عقارية) مستخرجة من (قسم الشهادات العقارية) بمكتب الشهر لمدة (٩٠يوم) سابقة على تسجيل التنبية للتأكد من عدم وجود تنبيهات نزع ملكية سابقة وللتأكد من عدم تصرف المدين فى العقار .

م٢/٢٧١ تعليمات شهر ٩٣: لمن أعلن تنبيها لاحقا على تسجيل التنبية الأول أن يطلب من قاضى التنفيذ (إذن بالحلول محل صاحب التنبية السابق) فى مباشرة الإجراءات .

أثر تسجيل تنبية نزع الملكية :-

١ ـ اعتبار العقارمحجوز (م ٤٠٤ مرافعات)

٢ ـ عدم نفاذ تصرفات المدين الحاصل بعد تسجيل تنبية نزع الملكية فى حق الدائن الذى تعلق حقه بالتنفيذ على العقار (م٤٠٥ مرافعات) (طعن ٣٤/١٠٧ ق جلسة ١٩٦٧/١٠/١٧) وكذلك عدم نفاذ تصرفات المدين من حقوق عينيه تبعية فى حق الحاجزين ولو كانوا دائنين عاديين أو الكفلاء العينيين ولا من حكم بايقاع بيع العقار عليه اذا تم شهر التصرف بعد تسجيل التنبية واجازت م ٣٠٢ مرافعات لنفاذ التصرف بعد تسجيل تنبية نزع الملكية ايداع خزينة المحكمة مبلغ من النقود (مساو) للدين المحجوز والفوائد والمصاريف يخصص للوفاء بها قبل ايقاع البيع .

٣ ـ أن يلحق بالعقار ما يغله من ثمار وايراد عن المده التى اعقبت التسجيل ويجرى فى توزيع هذه الغله ما يجرى فى توزيع ثمن العقار (م١٠٣٧ مدنى) .

ويترتب على الإيداع :-

١ ـ زوال الحجز على العقار وانتقاله الى المبلغ المودع فينفذ التصرف بالتالى فى مواجهة الغير .

٢ ـ بطلان الحجز أو شطب قيده .

٣ ـ عدم تمسك صاحب الحق بعدم نفاذ التصرفات او تنازلة عن التمسك بعدم نفاذ التصرف لأن ذلك مقرر لمصلحته كدائن .

ويلاحظ أنه :

اذا كان العقار (مثقل بتأمين عينى) وآل الى حائز (بعقد مسجل قبل) (تسجيل التنبية) وجب (انذاره) بدفع الدين أو تخلية العقار والا جرى التنفيذ فى (مواجهته) ويجب فى الانذار أن يكون مصحوب بتبليغ اليه والاكان (باطلا) (م٤١١مرافعات) .

ويلاحظ :

أن تصرفات المحجوز عليه التى تتم بعد تسجيل الحجز صحيحة وقائمة بين المتعاقدين لصدورها من مالك حتى لحظة البيع) غير أنها تكون غير نافذه فى مواجهة الدائنين وعدم النفاذ مقرر لمصلحتهم .

أحوال سقوط تسجيل تنبية نزع الملكية (حالتان) :ـ

١ ـ اذا لم يؤشر بتسجيل انذار الحائز على هامش تسجيل تنبية نزع الملكية خلال ١٥ يوم من تاريخ تسجيل التنبية ، وذلك اذا كانت الاجراءات تتخذ فى مواجهة الحائز (م٤١٢ مرافعات) .

٢ ـ اذا لم يودع الحاجز قلم كتاب محكمة التنفيذ قائمة شروط البيع خلال ٩٠ يوم من تاريخ تسجيل تنبية نزع الملكية (م٤١٤ مرافعات) وبالنسبة للحجز الأدارى يسقط التنبية بمرور (شهر) من تاريخ أعلان التنبية والإنذار دون قيام مندوب الحاجز بتوقيع الحجز نيابة عن الضرائب والدولة م ٤٢ ق ٣٠٨ /١٩٥٥ .

آثـــــــارة :

ويترتب على السقوط فى الحالتين (اعتباره كأن لم يكن) ويجوز (تجديده) بناء على طلب صاحب الشأن (برسم جديد) وتسرى آثار التجديد من تاريخ إعادة التسجيل .

ويلزم (إعادة) الاعلان (قبل) التسجيل ما دام قد مضى على إعادة الأول أكثر من (٩٠ يوم) .

ويلاحظ :

انه اذا كان سبب التنبية دين للضرائب أو الدولة ومر على التنبية اكثر من خمس سنوات طبقا (م٣٨٥/١ مدنى) والتى بمرورها يسقط حق الدولة فى المطالبة بالرسوم طبقا (م٣ ق ٦٤٦ / ١٩٥٣ معدلة لمادة ٣٧٧ /١ مدنى) والذى هو استثناء من القاعدة العامة بانقضاء الالتزام بمرور ١٥ سنه .

(طبقا م ٣٧٤ مدنى) ولم يصدر بالدين حكم نهائى كى يرتب تقادم مسقط طويل مدته ١٥ سنه (طبقا نص م ٣٨٥ /٢ مدنى) .

ويلاحظ أن التنبية يقطع التقادم طبقا ٣٨٣ مدنى ويبدأ تقادم جديد يسرى من وقت انتهاء الأثر المترتب على سبب الانقطاع تكون مدتها هى مدة التقادم الأول (طبقا ٣٨٥ /١ مدنى) **ونرى أنه مادام أن تنبية نزع الملكية المسجل قد سقط** بعدم مراعاة نصى المادتين (٤١٢ ، ٤١٤ مرافعات أو م ٤١ ق ١٩٥٥/٣٠٨ (حجز إدارى) واعتبر كأن لم يكن ومر على تسجيلة التقادم الخمسى الوارد (م ١ بقانون ١٩٥٣/٦٤٦) فلا داعى لذكره (كتحفظ) فى بند الملاحظات بمشروع المحرر وعموما فالتقادم يسقط بمضى ١٥ سنه وإذا رفعت دعوى مطالبة بالدين يجوز للمدين الدفع أمام المحكمة بانقضاءه بالتقادم (م ١/٣٨٧ مدنى) (م ١/٣٨٦ مدنى) لكون الدائن مهمل فى حقة فعليه أهمالة .

بند ٨٢٢ : وقد عرضت مشكلة مضمونها ـ

عقار صدر بخصوصة (تنبية نزع ملكية) (مسجل)عام ١٩٥٧ لصالح (مصلحة الضرائب) ولم تقم المصلحة بعد ذلك باتخاذ أى اجراء من جانبها ـ ويريد المدين مالك العقار اليوم وفى عام ١٩٩٥ التصرف فى العقار والتسجيل للمشترى منه .

والجواب : مادام أن التنبية بعد اعلانة لم يقم مندوب الحاجز بتوقيع الحجز بعد (شهر) من (اعلان الحجز) فانه طبقا (م ٤١ ق ١٩٥٥/٣٠٨) (الخاص بالحجز الادارى) أصبح الحجز (كأن لم يكن) كما أنه سقط طبقا لقانون المرافعات (المادتين ٤١٢، ٤١٤ مرافعات) . ويلاحظ أن دين الدولة والضرائب يسقط بمرور (٥سنوات) طبقا م ١/٣٧٧ مدنى معدله بمادة ٣ ق ١٩٥٣/٦٤٦ والذى هو استثناء من (القاعدة العامة) القاضية بانقضاء الالتزام بمرور (١٥ سنه) (المادتين

١/٣٨٦،٣٧٤ مدنى) كما أنه لم يصدر بالدين (حكم نهائى) كى يرتب تقادم مسقط طويل مدته (١٥ سنه) (طبقام ٣٨٥ /٢ مدنى) وقد مرعلى تسجيل التنبية الذى يبدأ به مدة تقادم جديدة مايقرب من ٣٨ سنه وهى كما يبدو اكبر من المدة المقرره فى القواعد العامة للتقادم وهى (١٥ سنه) فيكون حق الضرائب بذلك قد سقط ويحق للمدين التصرف فى العقار وتسجيلة لصالح (المتصرف اليه) فالدائن (وهو هنا مصلحة الضرائب) قصر بإهماله فطيه تقصيره . واذا فرض ورفعت مصلحة الضرائب دعوى أمام المحكمة ببطلان التصرف ومحو تسجيلة ، فأن المدين يستطيع (الدفع) (بانقضاء الالتزام بالتقادم المسقط ومرور اكثر من ١٥ سنه)(طبقا للمواد ٣٧٤ ٣٨٩ /١ مدنى) وأن مصلحة الضرائب قد قصرت بإهمالها فطيها تقصيرها تحقيقا لاستقرار المعاملات والمراكز القانونية .

إنــــــذار الحـــائــز

بنـــــد ٨٢٣ : إجـــراءات تسجيلة :

يجب تسجيل انذار الحائز والتأشير به هامشيا على هامش تسجيل تنبية نزع الملكية خلال (١٥ يوم) من تاريخ تسجيل التنبية وإلا سقط تسجيل التنبية (م٤١٢ مرافعات) ويسقط (بالتبعية له) (تسجيل انذار الحائز) (م٢٧٩ تعليمات شهر ٩٣) (٤١٣ مرافعات) ويعمل (تنبية جديد) فى حالة السقوط المشار اليه بنفس الأجراءات السابقة المشار اليها (م ٣٧٧ تعليمات شهر ٩٣) .

ويراعى فى الأنذار :

تحريره على (الورق الأزرق المدموغ) فاذا كان مكتوب على ورق ابيض تنسخ (صورة طبق الأصل) على الورق المدموغ وتراجع على (الاصل) المرفق مع (أسبقية الشهر) (م٢٨٢ تعليمات شهر ٩٣) .

بنـــــد ٨٢٤ : مايشترط فى الحائز للعقار :

(١) أن يكون مــالك العـقـار بعقــد مسجل صـحـيح وليس (صـــورى) وصـــادر له من المدين . وليست مجـرد (حيــازه ماديـــة أو قـانونيـة) بموجب (عـقد ايجـار) أو (بمـوجب عـقـد رهن حـيازى للدائن المرتهن) وإلا يكـون مسئـولا شخصيا عن الـدين (كمدين متضـامن مــع المـدين المحجوز عليه . أو كفيل شخصى) .

(٢) ويجب أن يكون سند ملكية الحائز مسجلا (قبل) تسجيل تنبية نزع الملكية . والانذار : هو إعلان موجه للحائز ينذر فيه بدفع مبلغ الدين أو تخلية العقار وتركة ، والاجرى التنفيذ فى مواجهته ، ويجب فى الانذار أن يكون مصحوب بتبليغ الحائز بالتنبيه بنزع الملكية المعلن للمدين والا (بطل الانذار) (طبقا م ٤١١ مرافعات) وهو بطلان (نسبى) مقرر لمصلحة الحائز وحده .

آثــــار إعلان الانذار للحائز هى نفس آثـــار تسجيل تنبية نزع الملكية عدا (حالة) (عدم نفاذ التصرف) فيتقرر من تاريخ (تسجيل تنبيه نزع الملكية) .

بنـــد ٨٢٥ : صيغة تنبيه نزع ملكية عقار (م ٤٠١ مرافعات)

أنه في يوم الموافق / / ١٩

بنـــاء على طلب السيـد / .... ومـقـيم ....

ومهنته ... . مصرى مسلم ....

ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي ومقيم ... .

أنـا .... محضر محكمة .... قد أنتقلت حيث أقامة...: .. ..

السيـد / ... ... ومقيم ....

الموضـــــــوع

بناء على الحكم الصادر من محكمة بتاريخ في القضية

رقم لسنة ١٩ م . ك (.........) والمعلن للمنذر اليـه بتـاريخ / / /

وفى حالة ما اذا كان السند التنفيذى (عقد رسمى) تكون الصيغة كالآتى :

بنـاء على العقد الرسمى الموثق بمكتب توثيق .. .. بتاريخ تحت رقم ... ..

والمعلن للمنذر اليه بتاريخ / /

وقد نبـهت المعلن اليـه الى دفع المبالغ المدين بها للطالب بموجب الحكم (أو العقد الرسمى) المذكوره أعلاه وبياناتها كالآتى :

.... اصل الدين

فوائد بواقع ٪ سنويا عن المدة من حتى .

.... المصروفات المستحقة على الحكم .

الاتعاب المحكوم بها

... ... رسم تنفيذ الحكم (أو العقد الرسمى) المذكور .

.... (الجملة) بخلاف ما قد يستجد تحت التقدير

---

(١) يلزم تعيين (الموطن المختار) بالبلد الكائن بها مقر (محكمة التنفيذ)

(٢) يجب أعلان السند التنفيذى قبل تنبيه نزع الملكية والا يكون التنبية (باطلا)(طبقا م٢٨١ مرافعات)

(٣) يجب اشتمال تنبيه نزع الملكية على بيان السند التنفيذى ووصف العقار والا كانت (باطلة)

وقد أنذرته اذا لم يدفع المدين خلال ١٥ يوم من تاريخة يسجل التنبية ويباع عليه جبرا العقار الآتى بيانه: عقار تنظيم ش ناحية ....

قسم ....محافظة ومسطحة م٢

الحـد البحـرى : ....

الحد الشرقى : ....

الحد القبـلى : ....

الحد الغربـى : ....

الوصف : ....

لـــــــذلك

أنا المحضر سالف الذكر قد تركت للمعلن له صوره من هذا ونبهته الى دفع المبالغ الموضحة به للطالب ، كما أنذرته بأنه اذا لم يدفع الدين خلال ١٥ يوم من تاريخه يسجل التنبيه ، ويباع عليه العقار الموضح أعلاه جبرا بالمزاد العلنى .

ولأجـل العلم .

بنـــــــد ٨٢٥ مكرر نموذج صيغة : تنبيه نزع ملكية :

أنـــه في يـوم الموافق / / ١٩

بنـــاء على طلب السيد / .... ومقيم ....

ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى ومقيم ....

وبناء على (امر الآداء) الصادر محكمة ....(الأبتدائية) رقم / ....

بتاريخ / / ١٩ المشمول بالصيغة التنفيذية القاضى بالزام السيد/ ....

بأن يؤدى للطالب مبلغ ....جنيه (فقط ....) والفوائد بواقع ٪

من / / ١٩ حتى تمام السداد والمصروفات وقدرها .... جنيه ....

ومبلغ ١٠ جنيه مقابل أتعاب المحاماه مع شمول الأمر بالنفاذ المعجل بلا كفاله .

وهذا الأمر (معلن) فى / / ١١٩

أنـــا .... محضر محكمة .... قد أنتقلت حيث أقامة :

السيد / .... مقيم ....

وتبهت عليه بأ يدفع الى الطالب المبلغ المدين به بموجب أمر الأداء المشار اليه وبيانها كالآتى :

١ - .... جنيه قيمة الصادر به أمر الأداء

٢ - ....جنيه مصاريف أمر الآداء .

٣ - .... جنيه الفوائد بواقع ٪ من / / ١٩ حتى / / ١٩

.... أجمالى (............) (فقط ....لاغير)

وذلك بخلاف ما يستجد من فوائد بواقع ٪ من / / ١٩ والمصروفات والرسوم حتى تمام السداد وقد (أعذرته) بأنه اذا لم يدفع المبالغ السابق ذكرها يسجل هذا التنبية ويباع عليه العقار جبرا بالمزاد العلنى .

بيـــــــان العقـــــــار:

عقـــار............تنظيم ش .... ناحية............ قسم .... محافظة............

ومسطحة .... م٢ (فقط ....) وحدوده كالآتى :

البحـرى الشرقـى : ....

القبـلى الشرقـــى : ....

البحـــرى الشـرقـى : ....

القبـلى الغـربـــى : ....

الوصف : ....

بنـــاء عليـــه

أنـا المحضر سالف الذكر قد أعلنت المعلن اليه بصوره من هذا ـ ونبهت الى دفع المبالغ الموضحه به للطالب ـ كما أعذرته بأه اذا لم يدفع هذه المبالغ يسجل التنبيه ويباع عليه العقار الموضح عاليه ـ مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم

بنـــــد ٨٢٦ أحكام محكمة النقض فى تنبيه نزع الملكية :

(١) طعن ٦٨٠ / ٥٤ ق جلسة ١٩٩٣/٥/١٣ : واضع اليد الذى يحق له طلب منع بيع العقار (هو من اكتسب ملكيته بالتقادم الطويل أو القصير قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية الذى يعد (الحد الفاصل) بين التصرفات التى تنفذ فى حق الدائنين وبين تلك التى لا تنفذ فى حقهم . فإذا كان الدائن مباشر اجراءات نزع الملكية قد قام بتسجيل تنبيه نزع الملكية قبل اكتمال مدة التقادم الطويل المكتسب للملكية فإن تسجيل تنبيه نزع الملكية يكون حجة على واضع اليد ونافذا فى حقه .

(٢) تسجيل تنبيه نزع الملكية (حد فاصل) بين التصرفات التى تنفذ فى حق الدائنين ، وتلك التى لا تنفذ فى حقهم . التصرف اللاحق لتسجيل تنبيه نزع الملكية (صحيح بين طرفيه) وإن كان للدائنين طلب عدم نفاذه فى حقهم (م ٤٠٥ مرافعات) (طعن ٩٢٠ /٥٥ ق جلسة ١٩٨٨/١١/٣٠) .

(٣) بطلان اجراءات التنفيذ العقارى لعدم اعلان السند التنفيذى وتنبيه نزع الملكية للمدين هو (بطلان) نسبى شرع لمصلحة المدين وحده .

(طعن ٤٣/١٣ ق جلسة ١٩٧٨/١/١٠) .

(٤) واضع اليد الذى يحق له منع بيع العقار ، هو من اكتسب ملكيته بالتقادم الطويل أو القصير (قبل) تسجيل تنبيه نزع الملكية .

(طعن ٥٣/٦٠٩ ق جلسة ١٩٨٦/١٢/٧)

ايداع قائمة شروط البيع قلم كتاب محكمة التنفيذ خلال ٩٠ يوم من تسجيل تنبية نزع الملكية :

بنـــد ٨٢٧ شـروط صحتهـا :

يجب إيداع قائمة شروط البيع قلم كتاب محكمة التنفيذ خلال ٩٠ يوم من تاريخ تسجيل تنبيه نزع الملكية ، والا اعتبر تسجيل الملكية (كأن لم يكن) (م٤١٤ مرافعات ويكون فى المحكمة الواقع بدائرتها العقار المحجوز عليه فإن تعددت العقارات وتعدد المحاكم (كان الإختصاص لأحدهما) طبقا م (٢/٢٧٩ مرافعات) .

ويجب اشتمال قائمة شروط البيع على البيانات الآتية :

(١) بيان السند التنفيذى التى تم تسجيل التنبية بمقتضاه .

(٢) تاريخ التنبية وتاريخ إنذار الحائز وارقام وتاريخ تسجيلها .

(٣) بيان العقارات موضوع نزع الملكية مع تحديدها تحديداً دقيقاً .

(٤) شروط البيع والثمن الاساسى الذى تفتح به المزايده على أن يكون تحديد الثمن وفقا لمادة ١/٣٧مرافعات) والتى تقضى بأ يكون ١٨٠ المثل للمبانى و٧٠ المثل للأراضى الفضاء .

(٥) تجزئه العقار لصفقات اذا كان هناك محل لذلك مع ذكر الثمن الأساسى لكل صفقه .

ويترتب على تخلف بيان من البيانات السابقة (بطلان) ايدا ع القائمة (م٤٢٠ مرافعات) ويحدد فى محضر الإيدا ع :

١ ـ تاريخ جلسة الاعتراضات .

٢ ـ تاريخ جلسة البيع .

ويلاحظ أن أى شرط مخالف للقانون يجوز الاعتراض عليه ويعتبر شرط غير مشروع.

١ ـ الإعفاء من رد الثمن فى حالة إستحقاق العقار للمخالفة (لمادة ١٤٦ مرافعات) أو تحريم الشراء على بعض أشخاص غير ممنوعين قانونا أو اشتراط اعطاء أولوية لدائن فى استيفاء الثمن ليس له الحق .

<u>م٢٨٤ تعليمات ٩٣</u> : على قلم كتاب محكمة التنفيذ بعد مرور ١٥ يوم على ايدع قائمة شروط البيع ، اخبار المدين والحائز والكفيل العينى والدائنين الذين سجلوا تنبيهاتهم والدائنين اصحاب الحقوق المقيده (قبل) تسجيل التنبية ويكون الأخبار عند وفاة أحد الدائنين لورثته (جملة) فى الموطن المعين فى القيد وعلى محضر المحكمة

الذى أعلن ورقه الإخبار اخطار مكتب الشهر بحصوله خلال ٨ يوم للتأشير به هامشيا على هامش تسجيل تنبية نزع الملكية [1] ولا يجوز شطب التأشيرات والتسجيلات الا بموجب حكم نهائى أو موافقه الدائنين جميعاً ، ويتم التأشير الهامشى الخاص بالتنفيذ العقارى وتسجيل التنبية وانذار الحائز بمكتب الشهر دون مرور على المأمورية بطلب ومشروع (م ٢٩٠ تعليمات شهر ٩٣) .

م **٢٨٥** تعليمات شهر ٩٣ : وجوب تضمين ورقة الأخطار بايداع قائمة شروط البيع ارقام وتواريخ شهر التنبيهات العقارية وانذارات الحائزين) وعلى محضر المحكمة توضيح أسماء من تم إعلانه فان رفض يحمل مسئولية النقص الوارد ببيانات ورقه الأخبار .

بنـــــد **٨٢٨** : المستندات الواجب ايداعها مع القائمة :

١ـ شهادة مشتملات عقارية من البلدية لتحديد الثمن الأساسى .

٢ ـ السند التنفيذى (صوره تنفيذيه له) .

٣ ـ تنبية نزع الملكية .

٤ ـ انذار الحائز (اذا وجود حائز) .

٥ ـ شهادة عقارية من مكتب الشهر العقارى عن مدة ١٠ سنوات سابقة حتى تاريخة.

٦ ـ العقد المسجل سند ملكية المدين ويترتب على عدم ايداع أحد هذه المرفقات (البطلان) (م ٤٢٠ مرافعات) .

بنـــــد **٨٢٩** ميعاد ايداع قائمة شروط البيع واثر عدم مراعاته: -

٩٠ يوم من تاريخ تسجيل تنبية نزع الملكية . وجود (ميعاد ناقص) يتم الاجراء خلاله وينقضى بانقضاء اليوم الأخير منه واذا لم يتم الايداع فى الميعاد يكون الجزاء سقوط تسجيل تنبية نزع الملكية ، ويعد كأن لم يكن ـ ولكن (اعلان) التنبية (لايسقط) لأنه (إجراء سابق)على (التسجيل) وطبقا م ٣/٢٤ مرافعات لا يترتب على بطلان الاجراء (بطلان الاجراءات السابقة عليه) .

---

(١) منشور فنى ٥٢/٤ فقره ٢ يراعى عند التأشير على هامش تسجيل تنبيه نزع الملكية بلخبار ذوى الشأن بإيداع قائمة شروط البيع وجوب تضمين التأشير اسماء ذوى الشأن المدرجين بصوره أعلان .

بنـــــد ٨٣٥ أحـــوال اشتراط تقديم قائمة شروط البيع فى التنفيذ العقارى :

(١) بيع العقار لعدم امكان قسمته (م٤٦٠ ، ٤٦٥ مرافعات) .

(٢) بيع عقار المفلس (م٤٥٩ مرافعات) .

(٣) للعقارات المثقلة بحق عينى تبعى (م ٤٦٧ مرافعات) .

٤ ـ تنبية نزع الملكية فى (دين مدنى) أو (عقار مرهون) ووتودع القائمة خلال ٩٠ يوم من تسجيل التنبية بنزع الملكية ، والا سقط تسجيل تنبيه نزع الملكية وأعتبر كأن لم يكون بقوه القانون وبكل آثاره ومنها التقادم ولكونه ليس دعوى فلا يلزم توقيعها من محام (م٤١٤ ـ ٤١٥ مرافعات) .

٥ ـ بيع الأعيان التى انتهى فيها الوقف بالمزاد العلنى (م ٣ ق ٣٦/١٩٦٠) .

بنـــد ٨٣١ : صيغة قائمة شروط البيع (م٤١٤ - ٤١٦) [1]

محكمة (....................)

قائمة شروط البيع

المودعه بمحكمة .... لبيع الأعيان المبينه بعد بالمزاد العلنى الى آخر مزايد يقدم اكبر عرض بجلسة البيوع وبالثمن الاساس المحدد بها أو الذى تحدده المحكمة فى دعوى نزع الملكية المقامة من :

السيد / .... ومقيم .... مصرى

ومسلم ومحله المختار مكتب الأستاذ / .... المحامى

ومقيم ....

ضـــد

السيد / .... ومقيم ....

.... بمقتضى ....

(١) الصورة التنفيذية من الحكم الصادر محكمة .... تاريخ ....

قضية رقم .... لسنه / / ١٩ (أو الصوره التنفيذية من العقد الرسمى الموثق بمكتب توثيق بتاريخ / / ١٩(والمسجل) بمكتب الشهر العقارى (........) بتاريخ .... تحت رقم ....

(٢) تنبيه نزع الملكية (المعلن) بتاريخ / / ١٩ (والمسجل) بمكتب الشهر العقارى (........) بتاريخ....... تحت رقم ....

(٣) لنذار الحائز (المعلن اليه) بتاريخ .... والمسجل بمكتب الشهر العقارى........ بتاريخ .... تحت رقم ....

للحصول على مطلوب الطالب وبيانته كالآتى :

---

(١) لايلزم توقيع محام عليها لانها ليست صحيفة دعوى (طعن مدنى جلسة ١٩٦٧/١٢/٧)

.... أصل المدين

.... قيمة الفوائد

.... قيمة المصروفات المحكوم بها

.... قيمة الاتعاب المحكوم بها

.... رسم تنفيذ الحكم (أو العقد) المذكور

.... مصروفات واتعاب الأجراءات

.... الجملة (فيما عدا ما هو تحت التقدير)

بيـــان الأعيان:

عقار.............. تنظيم ش .... ناحية .... قسم ....

محافظة......... ومسطحة .... م٢ (..............) وحدوده :

البحــرى الغــربـــى : ....

البحــرى الشرقـــى : ....

القبـــلى الغــربــــى : ....

القبـــلى الشــرقـــى : ....

الوصف : ....

شـــــروط البيـــــع :

المـــادة الأولـــى

يتسلم الراسى عليه المزاد الاعيان التى ترسو عليه بالحالة التى تكون عليها يوم تسلمها مع مالها وما عليها من حقوق الارتفاق والانتفاع ظاهره أو خفية ، مستمره أو متقطعة دون أن يحق له الرجوع على مباشر الاجراءات أو على أحد الدائنين أصحاب الحقوق العينيه بأى شئ كان بسبب ذلك .

المـــادة الثـــانيـة

لايضمن مباشر الاجراءات عدم فسخ بيع الأعيان المنزوع ملكيتها فسخا كليا أو جزئيا بسبب استحقاق الغير لها ، كما لا يجوز للراسى عليه المزاد الرجوع على مباشر الاجراءات أو خلفائه بأى تعويض أو رسوم أو مصروفات بسبب بطلان اجراءات

نزع الملكية أو بسبب بيع اعيان غير مملوكة للمدين المنزوعه ملكيته أو لأى سبب آخر أيا كان نوعه .

المـــادة الثـــالثـة

لا يحق للراسى عليه المزاد المطالبة بأى ضمان أو تعويض ضد مباشر الاجراءات بسبب وجود عجز فى المساحة مهما بلغ مقداره أو بسبب وجود خطأ أو أختلاف فى بيان الأعيان وحددوها أو لوجود عيوب خفيه بها أو لعدو وجود عقارات بالتخصيص أو بسبب أعتداء على الحيازة مهما بلغ المقدار المعتدى عليه أو لاى سبب آخر .

ولايجوز للراسى عليه المزاد فى هذه الأحوال أن يطالب بفسخ المزاد ويقتصر حقه عليه طلب تخفيض الثمن بنسبه العجر فى المساحة أو القدر المعتدى عليه بشرط ألا يزيد على خمس المساحة الاجمالى .

المـــادة الرابعـــة

على الراسى عليه المزاد حال انعقاد الجلسة ايداع كامل الثمن والمصاريف ورسوم التسجيل (أو ايداع خمس الثمن على الأقل والا أعيدت على ذمته فى نفس الجلسة) وفى جلسة البيع التاليه إذا لم يتقدم أحد للزيادة بالعشر ولم يقم المزايد الأول بايداع الثمن كاملا وجب اعادة المزايده فورا على ذمته ، ولا يعتمد فى هذه الجلسة بأى عطاء غير مصحوب بكامل قيمته (م ٤٤٠ مرافعات)

المـــادة الخـــامســة

فى حالة رسو المزاد على مباشر الاجراءات لا يلزم بالايداع المذكور فى المادة السابقة ويصدر قرار من القاضى بالاعفاء من هذا الأيداع .

المـــادة الســـادســة

فى حالة تعدد الراسى عليهم المزاد يكونون متضامنين ومتكاملين فى دفع ثمن الاعيان الراسى مزادها عليهم - وفى تنفيذ كافة الشروط الوارده بهذه القائمة .

المـــادة الســـابعـــة

اذا قرر الراسى عليهم المزاد أو أحدهم أنهم أشتروا بالتوكيل عن شخص معين فيكونون ملزمين بالتضامن مع من قرروا الشراء لحسابه يدفع ثمن مزاد القدر

موضوع ذلك الأقـــرار وفى تنفيذ كافة اشترطات هذه القائمة .

المـــادة الثـامنـــة

الصورة التنفيذية من حكم ايقاع البيع هى مستند الملكية الوحيد الذى يحق للراسى عليه المزاد أن يطالب به .

المـــادة التـاسعـة

على الراسى عليه المزاد تحمل الأموال المستحقة للحكومة على اختلاف انواعها المقرره على الاعيان المنزوع وملكيتها كما يكون ريعها من حقة وذلك من يوم مرسى المزاد على أنه اذا لم يتسنى له مباشره حقة فيما يختص بريع الأعيان لأى سبب كان فليس له الرجوع على مباشر الاجراءات ولا طلب تخفيض الثمن بسبب ذلك واذا وضعت الاعيان المبيعه بالمزاد تحت (الحراسة) فى اثناء اجراءات نزع الملكية فيجب على الراسى عليه المزاد أن يحترم عقد الايجار الصادرة من الحارس القضائى فى حدود سلطته .

المـــادة العـاشـرة

يجب على الراسى عليه المزاد أن يتخذ له موطنا مختارا بمقر محكمة لتنفيذ شروط ونصوص هذه القائمة والا أعتبر قلم كتاب المحكمة المذكورة موطنا مختارا قانوناً .

المـــادة الحادية عشـــر

كل مالم ينص عليه بهذه القائمة يخضع لاحكام القانون ....

وستفتح المزايده بثمن اساس قدره .... بخلاف المصروفات

(أو ستفتح المزايدة بثمن اساسى قدره .... للقسم الأول و ....

للقسم الثانى و ....للقسم الثالث بخلاف المصروفات ....

عن مباشر الاجراءات

امضاء

٨.حكم ايقاع البيع كسبب

لكسب الملكية (حكم مرسى المزاد سابقا)

فى البيوع الجبرية (طبقا لنص م ٢/٤٤٧ مرافعات)

« طعن مدنى جلسة ٢٦/٦/١٩٨٠»

م ٤٤٥ مرافعات : على المشترى أن يتخذ (موطن مختار) فى البلده التى بها مقر المحكمة اذا لم يكن ساكن بها فإذا كان ساكنا (لزم بيان عنوانه بدقه .

م ٢/٤٤٧ : ويكون الحكم (المسجل) سنداً بملكية من أوقع البيع عليه .

م ٤٤٩ مرافعات : (حكم إيقاع البيع لايعلن)

م ٤٥٠ مرافعات : يترتب على تسجيله (تطهير) العقار المبيع من كافة الحقوق العينية التبعية بشروط هى :

(أ) اعلان أصحاب الحقوق العينية والتبعية بايداع قائمة شروط البيع وبتاريخ جلسة البيع ـ فلا يبقى لهم الاحقهم فى الثمن .

(ب) أن يكون العقار مملوكا للمدين أو الحائز .

م٤٥١ مرافعات : الحكم لا يحمى المشترى من دعاوى الفسخ والالغاء والبطلان (لعيب فى إجراءات التنفيذ) .

(طعن ٤٨/٤٣٣ ق جلسة ٢٩/١٢/١٩٨١)

حكم إيقاع البيع [١]، [٢]

(حكم مرسى المزاد سابقا فى ظل قانون المرافعات القديم)

(المواد ٤٠١ ، ٤٥١ مرافعات)

بند ٨٣٢ : تعريفه :

هو وأن كان يأخذ (شكل) الاحكام القضائية من حيث الديباجة والوقائع والمنطوق ، وطبيعته من حيث أنه له (حجية) فى مواجهة أطرافة ، ومن حيث أنه (حاسم) لاشكالات (ما قبل المزايدة) إلا أنه (ليس حكم) ، بمفهوم (الأحكام الفاصلة فى الخصومة) فالقاضى يقوم بمراقبة (أجراءات البيع) وإيقاع البيع على (المزايد)الذى يقدم (أكبر عطاء) ويدفع (كامل الثمن) فهو فى حقيقته (قرار) يصدر من القاضى بما له من(سلطة ولائية) ويشتمل منطوق القرار على (أمر) للمدين أو الحائز أو الكفيل العينى (بتسليم العقار) لمن حكم (بإيقاع البيع عليه) .

مع مراعاة : أن (الحكم) لا يكون (سند بملكية) من أوقع البيع عليه إلا (بعد تسجيله) طبقا (لمادة ٤٤٧ مرافعات) وذلك طبقا لمادة ٩ قانون ١٩٤٦/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر العقارى ، ويترتب على تسجيلة أو التأشير به هامشيا (تطهير العقار من كافة الحقوق العينية التبعية كرهن أو أختصاص أو امتياز) بشرط : أعلان أصحاب هذه الحقوق بايداع قائمة شروط البيع ، واخبارهم بتاريخ جلسته طبقا للمادتين ٤١٧ ، ٤٢٦ مرافعات ولا يبقى لهم إلا (حقهم فى الثمن) (طبقا م٤٥٠ مرافعات) .

فهور فى حقيقته : (عقد بيع) يتم بين مالك العقار المنفذ عليه ، وبين المشترى الذى تم ايقاع البيع عليه - ولايجوز اتمام البيع إلا بعد أن يصبح (نهائيا)

---

(١) كان يطلق عليه فى قانون المرافعات السابق رقم ١٩٤٩/٧٧ اسم (حكم مرسى المزاد) ثم عدل عند اصدار قانون المرافعات الحالى رقم ١٩٦٨/١٣ الى (حكم ايقاع البيع) .

(٢) انظر التعليق على قانون المرافعات للمستشار الدناصورى والاستاذ/ حامد عكاز المحامى بالنقض ، التنفيذ الجبرى د/ فتحى والى استاذ المرافعات بحقوق القاهره ، والتنفيذ الجبرى د/ أحمد هندى ، وصيغ الدعاوى للمستشار / معوض عبد التواب .

فهور لا يحمى (المشترى) من (دعاوى الفسخ والالغاء والبطلان) بالرغم من تسجيلة (طعن ٤١/٦٧١ ق جلسة ١٩٧٦/٣/٣) .

بنـــد ٨٣٣ : س متى يصدر الحكم ؟

والجواب فى أحوال ثلاثه هى :

١ ـ عقب أنهاء المزايدة لأول مره .

٢ ـ عقب زيادة العشر .

٣ ـ عند أعادة البيع على مسئولية المشترى للتخلف .

بنـــد ٨٣٤ آثـار تسجيلة :

(١) نقل الملكية بحالتها التى كان عليها فى حدود ما كان للمدين من حقوق فيه ويكون سندا بملكية المشترى الراسى عليه المزاد (م ٤٤٧ مرافعات) [١] ومركز المشترى الراسى عليه بالمزاد أنه (خلف خاص للمدين) ، الا أنه يمكن رفع دعاوى على المدين بالاستحقاق أو البطلان أو الفسخ ، ويحتج بالحكم الصادر فيها على المشترى بالمزاد بالرغم من تسجيل حكم ايقاع البيع (طعن ٤١/٦٧١ ق جلسة ١٩٧٦/٣/٣) .

(٢) تطهير العقار المبيع من كافة الحقوق العينية التبعية (رهن / امتياز / اختصاص) بشروط هى :

(أ) اعلان اصحاب هذه الحقوق بايداع قائمة شروط البيع وبتاريخ جلسة البيع فلا يبقى لهم الا حقهم فى الثمن (م ٤٥٠ مرافعات) .

(ب) أن يكون العقار مملوك للمدين أو الحائز .

(ج) تسجيل حكم إيقاع البيع .

(٣) لا يجوز الطعن فى الحكم بالغبن من ناقص الأهلية (م ٤٢٧ مدنى) .

---

(١) يلاحظ أن ذلك مرهون بشرط هو ملكية المدين للعقار ، فأن لم يكن مالك للعقار ، فلا تنتقل الملكية للراسى عليه المزاد وتطبق بشأنه (قواعد بيع ملك الغير)

(٤) للدائن حق طلب عدم نفاذ الحكم فى حقة بدعوى عدم نفاذ التصرفات .

(٥) الحكم لايحمى المشترى من دعاوى الفسخ والالغاء والبطلان لعيب فى أجراءات التنفيذ (طعن ٤٣٣ / ٤٨ ق جلسة ١٩٨١/١٢/٢٩) .

(٦) للراسى عليه المزاد حق استلامة والانتفاع بثماره من تاريخ صدور الحكم (طبقام ٤٤٦ مرافعات) .

(٧) لايشترط تسبيب الحكم .

(٨) أن حكم مرسى المزاد (لايطن) (طبقا م ٤٤٩ مرافعات) ويتسلم المشترى العقار نتيجة لدفع ثمنه وهذه استثناء من القاعدة الوارده بمادة ٢٨١ مرافعات التى توجب (أعلان السند التنفيذى) الى المدين قبل تنفيذه عليه فالاعلان مقصود به فقط اخلاء العقار وتسليمة للراسى عليه المزاد (طعن ٣٠/٢٢٦ ق جلسة ١٩٦٥/٦/١٠) .

(٩) حاسم وله حجية كاملة بين أطرافة متى تم (إعلان) جميع اطراف الحجز بإجراءات المزايده .

بنـــــد ٨٣٥ الطعن فى حكم إيقاع البيع ، يكون بأحد طريقين :-

١ - الإستئناف:(م ٤٥١ مرافعات) خلال ٥ يوم من تاريخ صدور الحكم إذا توافر أحد ثلاث حالات هي :-

(أ) اذا وجد عيب فى إجراءات المزايدة (كشخص ممنوع من المزايدة مثلا)

(ب) اذا وجد عيب فى شكل الحكم (الديباجة - صورة من قائمة شروط البيع تحديد جلسة البيع - صوره من محصر الجلسة) .

(ج) اذا صدر الحكم بعد رفض طلب وقف الإجراءات فى حالة يكون الوقف فيها (وجوبى) (كأن يكون الحكم الذى يراد التنفيذ بمقتضاد غير نهائى) .

ويلاحظ : أن تاريخ النطق بالحكم لايحتسب وهو (ميعاد ناقص) ينقضى بإنتهاء اليوم الخامس ويتعلق بالنظام العام فإذا رفع بعد الميعاد (حكم بعدم القبول) .

٢ ـ رفع دعوى بطلان أصلية : كعيب فى الأجراءات أو فى شروط التنفيذ ، ذلك أن حكم إيقاع البيع ليس حكماً بمفهوم الأحكام [1] .

بنـــد ٨٣٦ مستندات تسجيل حكم إيقاع البيع :

(١) صورة رسمية من حكم ايقاع اتباع البيع لايشترط اعلانه (طبقا ٤٤٩ مرافعات) .

(٢) شهادة بعدم حصول أستئناف لمدة ٥ يوم من تاريخ صدور الحكم .

(٣) شهادة مشتملات أو تمويل من البلدية أو مكلفة من الضرائب العقارية مبين بها الوصف والتمويل الحالى وصافى القيمة الإيجارية السنوية .

(٤) قائمة شروط البيع .

(٥) محضر تسليم فى حالة (تسليم العقار) وتعذر تقديم مستند مثبت للعلاقه .

(٦) صورة من محضر جلسة البيع .

(٧) لايلزم شهر حق الأرث اذا كانت الملكية قد آلت للمحكوم ضده بالميراث ونزعت ملكيته (م ١٥٥ تعليمات شهر ٩٣) .

بنـــد ٨٣٧ أجراءات التسجيل :

(١) طلب شهر الحكم يقدم لمأمورية الشهر المختصه .

(٢) تبحث الملكية والتكليف (اسوة بالعقود النهائية)(م٢٣٧تعليمات شهر ٩٣)

(٣) م٢٣٤ تعليمات شهر ٩٣ (فنى ١٠/١٩٧٣) (م٤٤٨ مرافعات) :

اذا حكم بايقاع بيع العقار على(حائزه) لايكون تسجيل هذا الحكم واجب ويؤشر به (هامشيا) فى هامش سند ملكيته المسجل) ،وهامش (انذار الحائز المسجل) مع مراعاة :

---

[1] حالات رفع المدين دعوى بطلان أصلية :

(١) إذا لم يكن طرفاً فى الإجراءات ولم يعلن بها (طعن ٥٤٥/٤٨ ق جلسة ١٩٨٠/١/١٧) .

(٢) إذا كان الحكم مبينا على الغش (الطعنان ١٩٣٦ ، ١٩٩٠ لسنه ٥٣ ق جلسة ١٩٨٩/٥/٢٥) .

(٣) عدم إعلان المدين بيوم البيع (طعن مدنى جلسة ٥٢/٥/٢٢) .

(٤) عدم إيداع قائمة شروط البيع (طعن ٢٤٩١/٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/١١/٥) .

(٥) إلغاء السند التنفيذى .

أولاً ـ إذا كان العقار (مملوك كله للحائز) يشهر حكم ايقاع البيع بطريق (التأشير الهامشى) على هامش تسجيل سند الحائز ، وهامش تسجيل انذار الحائز ـ ولاتحصل عنه (رسوم نسبية) على نقل ملكية (لأنه مالك من الأصل) ويكون الحكم هنا (تقريرى كاشف) باعتباره مالك للعقار بمقتضى سند ملكية الاصلى (م١٠٧٥مدنى ، م ٤٤٨ مرافعات ويشترط لذلك شرطان :

(١) نزع ملكية العقار المرهون .

(٢) رسو المزاد على الحائز نفسه .

ثانياً : اذا كان الحائز (يملك جزء من العقار) فيراعى عند شهر الحكم مايلى:

(١) يشهر الحكم بطريق (تسجيل) بالنسبة للحصص المملوكة للشركاء دون الحصة المملوكة للحائز .

(٢) يضمن الملحق المساحى بيان بملكية وتكليف كل من الشريك الراسى عليه المزاد ، والشركاء الراسى ضدهم المزاد بالنسبة لاحكام ايقاع البيع الاختيارى وبيان التكليف بالنسبة لاحكام ايقاع البيع الجبرى .

(٣) يؤشر على كل صفحة من صفحات الحكم بأعتباره (ناقل للتكليف) بالنسبة لحصة الشركاء وحدهم ، دون حصه الراسى عليه المزاد .

(٤) يؤشر بمنطوق الحكم على هامش تسجيل سند الحائز بالنسبة للقدر المملوك له .

(٥) يحصل (رسم نسبى) مقرر على نقل الملكية على (حصص الشركاء فقط) دون حصة الراسى عليه المزاد (لسبق تسجيل ملكيته) والحكم هنا بالنسبة له مقرر كاشف .

م٢٣٥ تعليمات شهر ٩٣ : لا تبحث (ملكية) عند المراجعة ويقتصر البحث على التكليف والتمويل (وايجاد العلاقه التى تربط الصادر ضده الحكم بصاحب التكليف) فاذا كان الصادر ضده الحكم هو صاحب التكليف (يؤشر) على الحكم (بصلاحيتة للشهر) أما اذا كان الصادر ضده الحكم هو (أحد ورثه) صاحب التكليف وكانت علاقة الميراث ظاهره من مستند رسمى يقدمه من حكم بايقاع البيع عليه أو من مقارنة الاسماء فيثبت ذلك فى اقرار يصدق على توقيع الاخير ويرفق مع الحكم عند شهره على أنه اذا بان من حكم ايقع البيع عليه (عدم امكان) تقديم المستند الرسمى المثبت لهذه

العلاقة ، وكان قد تسلم العقار، فتنسخ صورة طبق الأصل من(محضر التسليم) ويرفق لصله مع الحكم عند شهره .

واذا كان ألصادر ضده الحكم (غير) صاحب التكليف ، ولا تربطه به علاقة ظاهره ولم يقدم من حكم بايقاع بيع العقار عليه (المستند الرسمى المثبت لهذه العلاقة) وكان قد تسلم العقار ووضع يده عليه دون منازعه أو أشكال فى التنفيذ فيحقق ذلك (بمحضر يجرى فى الطبيعة) - وتعرض كل حاله على المكتب للبت فيها .

م ١/٤٥١ مرافعات

عدم جواز استئناف حكم ايقاع البيع الا لعيب فى اجراءات المزايده أو فى شكل الحكم أو لصدوره بعد رفض طلب وقف الاجراءات فى حالة الوقف الوجوبى قانونا (م٢٣٦ تعليمات شهر ٩٣) .

بند ٨٣٨ رسوم تسجيل حكم مرسى المزاد :

(١) يستحق عليه رسم نسبى بالنسبة للمشترى الراسى عليه المزاد وفقا للقواعد العامة بحد أقصى ١٢ ٪ وفقا ق ٧٠/٦٤ برسوم الشهر خفض الى ٦ ٪ وفقا ق ١٩٩١/٦ برسوم الشهر المعدل بقانون ٧٠/١٩٦٤.

(٢) وبالنسبة لضريبة التصرفات العقارية المقرره على البائع ٢,٥ ٪ فاذا كان الذى اوقع البيع لدين فى ذمه المدين هو الحكومة او القطاع العام لايحصل ضريبة تصرفات عقارية ٢,٥ ٪ وتعفى منها ، أما اذا كان الذى اوقع البيع استيفاء لدين حل اجلة أحد الأفراد فيحصل عنه ضريبة تصرفات عقاريه ٢,٥ ٪ .

بنـــد ٨٣٩ أحكام النقض فى قائمة شروط البيع وإيقاع البيع الجبرى :

أولاً : قائمة شروط البيع :

١ ـ مخالفة البيانات الواجب ذكرها بقائمة شروط بيع العقار أثره بطلان القائمة (م٤١٤ ، ٤٢١ مرافعات) عدم إمتداد ذلك إلى مخالفة قواعد الثمن الأساسى (طعن١٤٩٥/٤٨ ق جلسة ١٩٨٢/٤/٢٢) .

٢ ـ إغفال أخبار أحد الدائنين الوارد ذكرهم بمادة ٤١٧ مرافعات بإيداع قائمة شروط البيع لا يترتب عليه البطلان ، وإنما يترتب عليه عدم جواز الإحتجاج عليه بإجراءات التنفيذ: (طعن ٢٠١/٤٩ ق جلسة ١٩٧٩/١٢/٢٠) .

٣ ـ عدم إيداع قائمة شروط البيع فى الميعاد أثرة للمدين إبداء البطلان فى إجراءات التنفيذ العقارى بطريق الدعوى المبتدأه (طعن ٤٢٩١/٥٥ ق جلسة ١٩٩١/١١/٥) .

٤ ـ الإعتراض على قائمة شروط البيع المؤسس على مخالفة قاعدة من النظام العام يجوز إبداؤه لأول مرة أمام محكمة الإستئناف (كتضمين حق الدائن فوائد ربوية) (طعن مدنى جلسة ١٩٦٢/٦/٧) .

ثانيـاً : الدائـن :

١ ـ الملكية فى المواد العقارية لا تنتقل سواء بين المتعاقدين أو الغير إلا بالتسجيل،دائن البائع للعقار الذى لم يسجل ـ له حق التنفيذ عله ذلك أن الملكية مازالت على ذمة وملك البائع (طعن ٩٨٤/٤٩ ق جلسة ١٩٨٢/٥/٢٤) .

٢ ـ مادام أن حكم إيقاع البيع الجبرى يعد (عقد بيع) فإن للدائن حق رفع دعوى عدم نفاذ تصرفات المدين فى حقه طبقا للمواد ٢٣٧، ٢٣٨ مدنى (طعن مدنى جلسة ١٩٧٩/٣/٣) .

ثالثاً : حكم إيقاع البيع الجبرى :

١ ـ حكم مرسى المزاد (وهو يسمى أيضا حكم إيقاع البيع الجبرى) لا ينشئ بإيقاع البيع (ملكية جديدة مبتدأة) للراسى عليه المزاد وإنما يكون من شأنه أن ينقل إليه ملكية العقار المبيع من المدين أو الحائز وهذه الملكية وإن كانت لا تنتقل للراسى

عليه المزاد إلا (بالتسجيل) (طبقاً لمادة ٤٤٧ مرافعات) ومادة ٩ ، ١٠ ق ٤٦/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر العقارى إلا أن هذا التسجيل لا يمنع المشترى بعقد غير مسجل من رفع دعوى عدم نفاذه أو إبطاله أو فسخة أو إلغائه أو رجوعه على الراسى عليه المزاد لعيب يشوب إجراءات التنفيذ أو ملكية المدين أو الحائز للغش أو الصورية (طعن ٢٦٩, ٣٣ ق جلسة ١٩٦٧/٣/٧) وللدائن حق رفع دعوى عدم نفاذ تصرفات المدين طبقا للمواد ٢٣٧، ٢٣٨ مدنى (طعن مدنى جلسة ١٩٧٦/٧/٣) وللمشترى بعقد غير مسجل حق رفع دعوى أصلية مبتدأة بطلب بطلان حكم إيقاع البيع الجبرى لقيامة على الغش أو بإجراءات صورية (طعن ٥٢/١٢٣٦ ق جلسة ١٩٨٦/٣/٢٧) .

٢ - حكم مرسى المزاد عبارة عن (محضر للإجراءات السابقة على البيع وإيقاع البيع بعدها على من رسى عليه المزاد ، وبناء عليه فإن طلب الحكم بصحته أو إبطالة أو فسخة تقدر (بقيمته) بإعتباره (بيع) وإذا كان هناك عيب فى إجراءات المزيدة تمت على خلاف القانون يظل بالتبعية حكم مرسى المزاد (جلسة ١٩٥٥/٣/٣١ ، طعن ٦٦٨/ ٥٠ ق جلسة ١٢/٢٥/ ١٩٨٠) .

٣ - حكم مرسى المزاد عبارة عن (عقد بيع جبرى) بين مالك العقار والمشترى والراسى عليه المزاد ، وللدائن حق طلب عدم نفاذ الحكم فى حقه بالدعوى (البوليصية) (وهى أيضا دعوى عدم نفاذ التصرفات المدين) (طعن ٥٣/٦٠٤ ق جلسة ١٥/ ١٩٨٦/١٠ ، طعن ٥٢/٢١١٦ ق جلسة ١٩٨٦/٣/٢٧) .

٤ - حق الراسى عليه المزاد فى (إستلام العقار) المبيع والإنتفاع بغلته وثماره ويثبت له من تاريخ صدور الحكم بإيقاع البيع الجبرى (طبقا م ٤٤٦ مرافعات) وليس من تاريخ (تسجيله) (طعن ٥٣/٦٠٤ ق جلسة ١٥/ ١٩٨٦/١٠) وإن حدث وتصرف فيه المدين بعد صدور الحكم فإنه لاينفذ فى حق الراسى عليه المزاد (طعن مدنى جلسة ١٩٨١/١٢/١٦) .

٥ - الحكم بإيقاع بيع العقار لا ينقل الملكية إلا (بتسجيله) (طبقا للمادة ٤٤٧ مرافعات) المشترى لحصة أحد الشركاء على الشيوع بعقد سجل (قبل) تسجيل حكم إيقاع البيع أو قبل التاريخ الذى يرتد إليه أثر التسجيل - عدم إختصام المشترى فى إجراءات البيع أثره - إنتقال الملكية لهذا المشترى ولو كان متواطئا مع البائع (طعن ١٩٢٠/ ٥٠ ق جلسة ١٩٨٢/١/٢٤) .

٦ ـ الأصل وعلى ما تقضى به م ٤٢٦ مرافعات أن قاضى التنفيذ لا يصدر أمراً بتحديد جلسة البيع إلا بعد التحقق من أن الحكم المنفذ به (أصبح نهائيا) ومن المقرر أن عدم نهائية الحكم المنفذ به أمام قاضى التنفيذ هو من أسباب (الوقف الوجوبى) لإجراءات بيع العقار بحيث يسوغ الطعن بالإستئناف فى حكم إيقاع البيع إذا ما صدر بعد رفض طلب وقف الإجراءات بناء عليه طبقا م ١/٤٥١ مرافعات ويوجب الحكم بوقف البيع (طعن مدنى جلسة ١٩٧٦/١/١٤) .

٧ ـ حكم مرسى المزاد حالة إستثنائية مبينه على سبيل الحصر بمادة ٤٥١ مرافعات عدم صحة إعلان المدين بإجراءات التنفيذ أو بحكم إيقاع البيع ليس من بينها ـ للمدين رفع دعوى بطلان أصلية بسبب هذه الحالة (طعن ٤٨/٨١٢ ق جلسة ١٩٨٢/١٢/٥) .

٨ ـ دعوى بطلان إجراءات التنفيذ عدم قابليتها للتجزئة ـ القضاء ببطلان حكم مرسى المزاد بالنسبة لأحد الخصوم أثره ـ إنسحابه إلى باقى الخصوم (طعن ٤٨/٥٤٥ ق جلسة ١٩٨٠/١/١٧) .

الحجــز الأدارى

(ق ١٩٥٥/٣٠٨)

(١) من الديون الممتازة العامة المستحقة للدولة •

لذا (لا يطبق بشأنها قواعد التعارض) •

(٢) عند التنفيذ ، لايجوز توقيع الحجز فى حضورطالب التنفيذ .

(طبقا م ٣٥٥ مرافعات)•

(٣) يلزم تعيين (موطن مختار) للدائن أو طالب التنفيذ فى البلده التى بها مقر محكمة التنفيذ (م ٣/٤٣مدنى ، م ٢/٢٨١ مرافعات) .

(٤) يجب على مندوب الحاجز توقيع الحجز بعد مرور (شهر)على تاريخ اعلان التنبية والانذار وإلا اعتبر الحجز(كأن لم يكن) (م ٤١ ق ٣٠٨ / ١٩٥٥).

(٥) لا ينفذ تصرف المدين (بعد) شهر محضر حجز العقار م ٤٧ق ١٩٥٥/٣٠٨ التصرف اذا أوفى المدين بالدين قبل يوم البيع (م ٤٧ق١٩٥٥/٣٠٨).

(٦) يترتب على شهر محضر البيع تطهير العقار من كافة الحقوق العينية التبعية بشرطين هما : -

(١) اعلان اصحاب هذه الحقوق بمحضر الحجز .

(٢) اعلانهم بتاريخ جلسة البيع (م ٦٧ ق ١٩٥٥/٣٠٨) .

الحجــــز الادارى

(ق ٣٠٨/ ١٩٥٥)

(م ٢٩١ - ٣١٢ تعليمات شهر عقارى ٩٣) (فنى ١٩٥٦/٢)

بنـــــد ٨٤٠ حالات اللجوء اليه عند عدم الوفاء بالمستحقات فى مواعيدها المحدده بالقوانين : (م١ ق٣٠٨ /١٩٥٥)

(١) الضرائب والرسوم

(٢) المبالغ المستحقة للدولة مقابل خدمات عامة .

(٣) المصروفات التى تبذلها الدولة نتيجة اعمال .

(٤) الغرامات المستحقة للحكومة قانونا .

(٥) ايجارات املاك الدوله الخاصة ، ومقابل الانتفاع باملاكها العامة .

(٦) اثمان اطيان الحكومة المبيعة وملحقاتها وفوائدها

(٧) المبالغ المخلفة من الاموال العامة .

(٨) مايكون مستحقا لوزارة الأوقاف .

(٩) المبالغ المستحقة للبنوك .

(١٠) المبالغ التى نصت القوانين الخاص بها على تحصيلها بطريق (الحجز الأدارى) .

بنـــــد ٨٤١ : مراحلة وأجراءاته :

(أ) امر حجز ادارى تحفظى :

(م٢٩٢ ، ٢٩٣ تعليمات شهر ٩٣)

يتم لصالح (مصلحة الضرائب) على وضد (عقار المدين) ويقدم مباشرة (لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر العقارى المختص) دون مرور على المأمورية «بطلب ومشروع ، وكذلك الحال بالنسبة ، لشطبه ، ويكون (بأمر كتابى) صادر من رئيس المصلحة أو الوزير أو المحافظ أو المدير العام (بأعلان للمدين) يتضمن (تكليف بالاداء وانذار بحجز العقار) وذلك (رسميا على يد محضر)وهو أول

اجراءات التنفيذ العقارى (طبقا م٢٩٣ تعليمات شهر ٩٣) حتى ولو كان المدين (شخص واضع اليد مهما كانت صفته)

ويشمل الاعلان على بيان المبالغ المطلوبة وانواعها وتواريخ استحقاقها ووصف العقار أو المحل وبيان حدوده واطواله ومسطحة ورقم الملك واذا كان ارض زراعية يذكر اسم ورقم الحوض ورقم القطعة ولا يبحث فيه (ملكية أو تكليف)

وبالنسبة للرسوم : لخزينة مكتب الشهر لتسوية اقرار قبول الخصم ولا يطبق عليه (نظام التعارض) لأنه من الديون الممتاه العامة المستحقة للدولة (طبقا م ٣١٠ تعليمات شهر ٩٣) .

ولا يطبق عليه (نظام التعارض) لأنه من الديون الممتازه العامة المستحقة للدوله (طبقا م ٣١٠ تعليمات شهر ٩٣) .

٢ ـ محضر حجز عقارى ادارى :ـ

م ٣٩٤ تعليمات شهر ٩٣ : يقوم مندوب الحاجز بتوقيع الحجز بعد مرور (شهر) على الاقل من تاريخ اعلان التنبية والانذار والا اعتبر الحجز (كأن لم يكن) ويجوز توقيع الحجز قبل الميعاد المذكور اذا طلب المدين ذلك ويوقع الحجز (بحضور شاهدين) .

ويجوز الاستعانه بخبير مساحة ـ لتحديد مساحة العقار وتثمينه ولايجوز منعه من دخول العقار وله الاستعانه بأحد رجال جهة الادارة لتمكينه من اداء مأموريته .

ويعتبر (محضر الحجز) ثان اجراءات الحجز الادارى ويقوم بتوقيعه مصلحة الضرائب أو بنوك القطاع العام أو الأوقاف أو املاك الدولة ويمر على مأمورية الشهر المختصة (بطلب ومشروع) .

المستندات :

(١) اصل محضر الحجز (معلن) (استمارة الحجز) ويذكر اسم الورثه ثلاثيا وهو (مشروع الحجز) وصوره منه (على الورق الأزرق المدموغ)

(٢) كروكى رسم العقار المحجوز (م ٢٩٧ تعليمات شهر ٩٣) وتتم الاجراءات فى خلال ١٥ يوم طبقاً م ٢٩٧ تعليمات شهر ٩٣)

(٣) عند تقديمة لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر يرفق اقرار قبول الخصم

من الجهة الحاجزه شامل رسم طلب الشهر ويتم تسويته من خزينة مكتب الشهر .

م ٢٩٨ تعليمات شهر ٩٣ : يجب بعد شهر محضر حجز اداري ارسال صورة منه الى الجهة الحاجزه خلال ٣ أيام من تاريخ تقديمة لمكتب الشهر (قسم المراجعة الفنية) .

آثـــــار شهر محضر حجز عقاري أداري (م٢٩٩ تعليمات شهر ٩٣) :

عدم نفاذ تصرف المدين على العقار المحجوز (بعد شهر محضر الحجز م٤٧ق١٩٥٥/٣٠٨ ويجوز نفاذ تصرف المدين اذا تم ايداع المبالغ والمصروفات المستحقة خزينه الجهة الادارية الحاجزه أو خزانه المحافظة التى يقع فى دائرتها البيع مع أعلان المحافظة بذلك - قبل ايقاع البيع - فاذا لم يتم الايداع قبل ايقاع البيع لايجوز منح ميعاد آخر للقيام به .

م٣٠٠ تعليمات شهر ٩٣ : اذا وجد حقوق عينيه موقعه على العقار المحجوز ومشهره قبل توقيع الحجز الادارى تعلن لأصحابها خلال (شهر) من تاريخ الحجز أو تسجيل محضر الحجز وذلك بكتابة موصى عليه مصحوب بعلم الوصول فاذا لم يكن لهم محل اقامة يعلن محضر الحجز(للنيابة العامة) وعلى الأخير التأشيرعلى نسخه المحضر الاصلية واعلانه الى الدائنين خلال ٤٠ يوم من تاريخ تأشيرها على المحضر ولايجوز الشروع فى بيع العقار إلا بعد ٤٠ يوم من تاريخ اعلان محضر الحجز للدائنين أو النيابة العامة (م٤٩ ق ٣٠٨ /١٩٥٥) .

مادة ٣٠٣ تعليمات شهر ٩٣ يجوز لمندوب الحاجز تجزئة العقار (لصفقات) (م٥٢ق١٩٥٥/٣٠٨) .

م ٣٠٤ تعليمات شهر ٩٣ : إذا كان التعامل ارض تقسم يرفق (كروكى تقسيم) فاذا كان العقار المراد تقسيمة ارض ومبانى تخضع لقانون التخطيط العمرنى ١٩٨٢/٣ فعلى الجهة الحاجزة ارفاق (موافقة الجهة الادارية بالتنظيم بالبلدية على اجراء هذا التقسيم) .

آثــار شهر محضر البيع :

- تطهير العقار المبيع من الحقوق العينية التبعية كالرهن والإمتيار والاختصاص م٦٧ق١٩٥٥/٣٠٨ (م٣٠٧ تعليمات شهر ٩٣) .

٣ مكرر محضر حجز ادارى تحفظى (م ٣٠٩ تعليمات شهر ٩٣) توقعه مصلحة الضرائب على عقارات مدينها (وكذا شطبها) ولايمر بمرحلتى الطلبات والمشروعات بالمأموريات وانما يقدم مباشره لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر ولا يطبق بشأنها قواعد التعارض(لأنه دين ممتاز عام) .

اذا تم سداد الدين بعد شهر محضر الحجز الادارى - قبل اتمام البيع يقدم صاحب الشأن طلبا لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر مرفق به (أقرار رسمى) من الجهة الحاجزه يفيد (استيفائها دينها ومصروفاتها) ويأشر به هامشيا على هامش المحررات المطلوب التأشير بها بهامشها.

٤ ـ محضر جلسة رسو المزاد (٣١٢تعليمات شهر ٩٣)

هو ثالث وآخر اجراءات الحجز الادارى وتقوم به احدى الجهات الادارية السابق الاشارة اليها ويمر على المأمورية (بطل ومشروع) ويترتب عليه تطهير العقار المبيع من كافة الحقوق العينية التبعية .

المستندات :

(١) اصل محضر جلسة رسو المزاد .

(٢) شهادة بعدم حصول طعن من (الممولين) ضد /الراسى عليه المزاد .

(٣) شهادة تمويل لبحث علاقة التكليف بين الراسى ضده المزاد وصاحب التكليف ويعتبر الحجز كأن لم يكن اذا لم يوقع الحجز بعد (شهر) من انذار المدين وتكليفه بالوفاء واعلانه طبقا م ٢٩٤ تعليمات شهر ٩٣ الا اذا كان البيع قد اوقف باتفاق الطالب الحجز المدين ، أو موافقه الحاجز على تقسيط المالبغ المستحقة أو حكم محكمة أو عدم وجود مشترى للمنقول المحجوز أو أشكال فى التنفيذ أثاره المدين .

وتراجع المأمورية محضر البيع بنفس قواعد مراجعة احكام مرسى المزاد الجبرى فتبحث علاقة الراسى ضده المزاد بصاحب التكليف وتنفذ جلسة المزاد بديوان المحافظة تحت رئاسة (مدير الايرادات) وحضور (مندوب الحجز) بناء على محضر الحجز المسجل بالشهر العقارى نظير مستحقات الجهة الادارية على الممول من (ديون) ويتم النشر بالجريدة الرسمية والاعلان عن تحديد جلسة البيع بالمزاد العلنى (بديوان المحافظة) تطبيقا لاحكام قانون الحجز الأدارى رقم ٣٠٨ /١٩٥٥ وبناء

على قائمة شروط البيع ويتم فتح المزاد بالثمن الاساسى عن القدر المحجوز وتقدم العطاءات فاذا مضى على آخر عطاء مقدم (٣ دقائق) ولم يتقدم بعدها أحد غيره (بزياده) وقام بتسديد الثمن (رسا عليه) مزاد البيع طبقا م ٥٦ق ١٩٥٥/٣٠٨ ويتم التوقيع اداريا من الجهة الادارية طالبه الحجز طبقا م ٥٦ق ٣٠٨/ ١٩٥٥ على مشروع المحرر بعد حصوله على (صالح للشهر) من ممثلها ويختم المشروع بختم شعار الدولة الخاص بها ثم يوقع المشترى الراسى عليه المزاد امام موثق الشهر العقارى بمحضر تصديق ثم يقدم بعد ذلك لقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر (لشهره) .

بنـــد ٨٤١ مكرر شطب الحجز الادارى :-

فى حالة سداد الدين بعد شهر محضر الحجز الادارى وقبل تمام البيع يقدم صاحب الشأن بطلب لمأمورية الشهر المختصة بالشطب مرفق به اقرار رسمى من الجهة الحاجزة يفيد استيفائها اموالها ومصروفاتها ويمر بمرحلتى (الطلبات والمشروعات) وبعد التأشير عليه (بصالح للشهر) يقدم لقسم المراجعة الفينة بمكتب الشهر للتأشير بموجبه على هامش المحررات المطلوب التأشير عليها .

ملاحظات على محضر ايقاع البيع فى الحجز الادارى :

بعد (ايقاع البيع) يحرر (محضريه) يوقع عليه من (الرئيس الادارى والكاتب) ويجوزه أعادة البيع فى حالتى :

(١) تخلف الراسى عليه المزاد بشروط البيع (م ٥٩ منه) .

(٢) اذا قرر الغير بزيادة العشر خلال ١٠ يوم التاليه لرسو لمزاد ويجوز للراسى عليه المزاد طبقا م ٦٥ منه أن يقرر بجهة الاختصاص بالمحافظة خلال ٣ يوم من ايقاع البيع أنه اشترى بالتوكيل عن فلان ، ويعد (الموكل) فى هذه الحالة هو (الراسى عليه المزاد) ويتم شهر محضر البيع باسمة مباشره .

وطبقـام ٦٦ منه انه بعد (سداد الثمن بأكمله وسداد رسم نسبى ٥٪ + المصروفات) يتولى الحاجز شهر محضر البيع على حساب الراسى عليه المزاد بعد سداد رسوم الشهر ويسلمة (صوره رسمية من محضر البيع المسجل الذى يكون (سند للتمليك) له قوة العقد الرسمى على الا ينقل للمشترى سوى ماكان للمدين أو الحائز من (حقوق فى العقار المبيع) .

بنـــــد ٨٤٢ أمور يجب التغاضي عنها والتيسير علي المواطنين رحمه بهم وتخفيف المعاناه عن كاهلهم مادامت لا تحكمها قوانين أو تعليمات :

وهذه الأمـور مـوجـهـه للعـضـو الفني بالمأمـورية ،والعـضـو الفني المراجع بالمراجعة الفنية بمكتب الشهر :

(١) (الوصف الداخلي للعقار) . فيجب الإقتصار في بحث الملكية والتكليف فقط علي الوصف العام الخارجي ا مثال وجود كشك بيع في مدخل العقار أو بير السلم ، ووجود سلم موصل من شريط حق إرتفاق فاصل بين عقار وآخر غيره جار يصعـد إليه الدور الأرضي المرتفع لوجـود كـانتين أو بدروم بذلك العقـار ، وبوجـه خاص إذا كـان لا يـزيد عن ٥٠ م ومـربوط بالعوايد وغير صالح لإقـامـة مـباني عليه .

(٢) (الخـلاف في رقم العـوايد) في تقـرير الخـبيـر عن الوارد بسند الملكيـة مشـاع في مـسطح أكبـر إذا كـان الأمـر متـعلق بحكم فـرز وتجنيب ويراد إنهـاء حـالة الشيوع بشأنه مادامت تعطي نفس المسطح أو قليلا نتيجة أعمال المساحة الحديثة أو دخلت في سعة الشارع والطبيعة تقضى بصحة ذلك ولايوجد منازعة .

(٣) (وجود حق إرتفاق) سبق ورودة بسند الملكيـة وبالخرائط وبـالطبيـعة وقبل صـدور قانون الأفنيـة المشتـركـة رقم ٦٥٦/ ٥٤ لاداعي للمطالبـة بسند إنشاؤه ، وبيان تبعيته لأي عقار وأنه مقرر لمصلحة أي عقار .

(٤) إذا ورد بوصف حق الإرتفاق أنه ممر مشترك مـجعول حـديقة وعليه حق إرتفاق بعـدم إقامـة مـباني وكـان مـسطحـها يقل عن ٦٠ م وسبق ورودة بسند الملكية أو قبل قانون الأفنية المشتركة رقم ٦٥٦ / ٥٤ وكان الثمن الوارد بمشروع المحرر أكثر من الوارد بصافي القيمة الإيجارية السنوية الواردة بشهادة المشتملات أو التمويل المستخرجة من البلدية أو المكلفة من الضرائب العقارية .

(٥) إذا نفذ سند الملكية و تم نقل التمويل خطأ بسجلات البلدية ، وورد بشهادة التمويل المستخرجة من البلدية أن التمويل في الفترة من كذا باسم / فلان وفلان ومن تاريخ كذا باسم / فلان وورد اسم المتصرف بهذا التاريخ الأخير فلا داعي للمطالبة ببيان السند الذي تم علي أساسه نقل تمويل العقار في الفترة الأولي مادام أن التصرف والتوقيع علي العقد النهائي قد تم في خلال الفترة الثانية التي صحح فيها التمويل وتم تنفيذه طبقا للوارد بسند الملكية .

(٦) لاداعي للمطالبة بتحرير الحكم وعريضة الدعوي وعقد البيع الأبتدائي علي الورق الأزرق المدموغ قبل التأشير علي الطلب مقبول الشهر وإرجاء ذلك إلي مرحلة قيد مشروع المحرر بدفتر مشروعات المحررات .

(٧) لاداعي لإعلان الحكم فى حالة تأيده إستئنافيا لأن الإعلان يكون في حالة عدم نهائيته لكي يعطي المحكوم ضدة (مهله) للطعن عليه وتقديم دفاعه ، أما وقد حاز قوة الأمر المقضى فيه بنهائيته طبقا م ١٠١ ق ٦٨/٢٥ الخاص بالإثبات فقد أصبح له حجية فيما قضي به من حق إعمالا لمبدأ قدسية الأحكام لا يجوز قبول دليل ينقضه ويتعين تنفيذه طبقا م ٧٢ من الدستور الدائم لـ جمهورية مصر سنة ١٩٧١ وإلا تعرض الممتنع للمساءله الجنائية طبقا م ١٢٣ عقوبات ولأن الطعن باالنقض لا يترتب عليه وقف التنفيذ طبقا (م ٢٥١ مرافعات) .

(٨) لاداعي للمطالبة (بالسلطة) أثناء مرحلتي الطلبات والمشروعات لأن ذلك يكون في مرحلة تالية سابقة علي مرحلة الأسبقيات وهذه المرحلة يختص بها موثق الشهر العقاري حيث أن من شروط التصديق علي مشروع المحرر حصوله علي صالح للشهر ومسدد رسومه وتقديم ما يفيد تخويل ممثل الشركة الماثل أمام ذلك الموثق سلطة البيع والتوقيع علي عقد البيع .

(٩) في حالة كون موضوع التعامل (حكم ثبوت ملكية) لاداعي للمطالبة

بإزاله الخلاف في الوصف بين الوارد بكشف التحديد المساحي وشهادة التمويل الصادرة من البلدية أو المكلفة الصادرة من الضرائب العقارية فما دام أن الحكم قد أصبح نهائيا فيلزم تسجيلة بحالته وإن كان الوصف الوارد فيه بناء علي ماجاء بتقرير الخبير يخالف الوصف الحالي علي الطبيعة بشهادة التمويل ذلك أن المكلفة وشهادة التمويل قرينة علي الحيازة وليست سندا للملكية ولا تناقض بينهما لأنها مراحل وفترات مر بها العقار في تاريخ حياته فكلاهما مكمل للآخر ووصف تاريخى له يحكي المراحل والفترات التي مر بها العقار إلي أن وصل إلي الحالة التي هو عليها الآن من حيث الوصف .

(١٠) لا داعي للمطالبة بشهادة بمسطح الأرض الفضاء ومسطح المباني من البلدية مادام أن ضريبة الأرض الفضاء قد أُلغيت بحكم المحكمة الدستورية العليا كل هذه وغيرها كأمثله وهناك الكثير لاداعي لها ويجب عدم التعرض لها في بحث الملكية والتكليف مادامت لا تحكمها قوانين أو تعليمات وإرهاق أصحاب الشأن بها وإطالة أمد التسجيل وسقوط الطلب وتجديدة أكثر من مرة بسببها بلا مبرر ونري أن التعرض لمثل هذه الأمور تعنت من العضو الفني الباحث وتعسف في إستعمال الحق لاداعى له وياحبذا لو سارعت إدارة البحوث القانونية بمصلحة الشهر العقاري بالقاهرة بإصدار كتاب دوري أو منشور فنى بالتنبيه علي المأموريات وقسم المراجعة الفنية إلي مراعاه عدم التعرض لمثل هذه الأمور سالفة الإشارة مستقبلا تيسيرا علي المواطنين ومنعا لإثقال كاهلهم بأمور لاسند لها من قانون أو تعليمات .

بنـــــد ٨٤٣ حقوق واسباب كسب ملكية الغيت بقوانين :

(١) الاستيلاء كسبب لكسب الملكية لم يعد له وجود بعد صدور ق ١٠٠/ ١٩٦٤ واصبح قاصر على المنقول حيث أصبحت الاراضى الفضاء ملك خاص للدولة وتم الغاء م ٣/٧٨٤ مدنى بموجب م ٨٦ ق ١٠٠/١٩٦٤ الخاص بأملاك الدولة الخاصة .

(٢) حق الحكر لم يعد له وجود وأصبح منتهيا بصدور قانون ١٩٨٢/٤٣ الخاص بأنهاء حق الحكر اعتبارا من ١٩٨٢/٦/٢٥ .

بنـــــد ٨٤٤ محاسن تذكر لكتاب تعليمات شهر ١٩٩٣ :

(١) للولى الشرعى على القاصر حق التصرف فيما آل للقاصر من الولى تبرعا بدون اذن من المحكمة (م٨٢ تعليمات شهر ٩٣) .

تعليـــق :

مصلحة الشهر العقارى تتفق فى هذا مع صريح نص م٣، ١٣ ق ١٩٥٢/١١٩ الخاص بالولايه على المال وتتفق مع الشريعة الاسلامية فى جواز رجوع الوالد فى هبته لابنه القاصر (لايحل للرجل أن يعطى العطيه فيرجع فيها الا الوالد فيما يعطى لولده) حديث شريف ، رواه الترمذى عن رسول الله صلى الله عليه وسلم [(١)] أما بعد البلوغ فالأمر متوقف على رضاء الموهوب له فأن رفض ترفع دعوى رجوع فى الهبة قضاءاً بشرطيها الواردين بالقانون المدنى فى حالة الرجوع فى الهبة وعلى العكس من ذلك أحكام محكمة النقض والقانون المدنى ٥٠٠٢ /هـ لذى رحم محرم فأن النص جاء عام بغير تحصيص مطلق بغير قيد ، فيسرى على جميع الهبات ومنها هبة الوالدة لولده فلا تجوز الرجوع فيها بغير التراضى مع الموهوب له (طعن مدنى جلسة ٢٩/ ١٠/ ١٩٧٤) (السنهورى ص ٢٤٤ بالهامش) سواء كان قاصراً أو بالغاً .

٢ ـ أعفاء احكام صحة التعاقد وغيرها من الأحكام من شرط توقيع محام عليها (م٤٨٨ /٢ تعليمات شهر ٩٣) .

٣ ـ الشرط المانع من التصرف يجب أن يكون موقوتا ويلزم للسير فى اجراءات التصرف الذى يوجد بسند ملكيته شرط مانع من التصرف :

---

(١) منهاج المسلم ابو بكر الجزائري ص (٢٦٩)

(أ) حكم محكمة نهائى بابطالة اذا كان مطلق أو كان موقوتا (م٤٧٠/١تعليمات شهر ٩٣)

(ب) يجوز التصرف اذاكان العقد لم يتضمن شرط صريح بالمنع ، أو وجد الشرط ولكنه كان مؤبدا (وهى فى ذلك تتفق مع نصوص م ٨٢٣ مدنى) .

٤ ـ عدم جواز توثيق أو شهر الوصية بحق المنفعة الصادر من مالك حق الانتفاع وحده (م٤٧٦/٣ تعليمات شهر ٩٣) (فنى ١٤/١٩٩٢) تتفق فى ذلك مع الشريعة الأسلامية فحق المنفعة حق مؤقت ينقضى بالوفاه ويعود لمالك حق الرقبة .

٥ ـ عدم جواز الغاء التوكيل الا بموافقة الوكيل اذا نص فيه على عدم الغاؤه والاعد الالغاء كأن لم يكن (فنى ٩٣/٧) (م٦٦ تعليمات شهر ٩٣) .

٦ ـ حالة فقد عقد البيع الأبتدائى المحكوم بصحته ونفاذه فيجوز السير فى أجراءات التسجيل باقرار مصدق عليه بفقد العقد الابتدائى وان صحيفة الدعوى والحكم الصادر بناء عليها برقم / ١٩ بجلسة / / ١٩ دائرة مدنى قد تضمنا اركان التعاقد الوارد بالعقد الابتدائى ، وانه متحمل مسئولية فقده قبل الغير (فنى ٤/١٩٩١) (م ١/٢٣١ تعليمات شهر ٩٣) .

٧ ـ يراعى قبول اجراءات التوثيق أو التصديق على اقرارات التنازل عن الحق الشخصى الناشئ عن قرار تخصيص قطعة أرض أو وحدة سكنية لأنه يتم عن حق شخصى وليس عينى (م٢٠ تعليمات توثيق) .

٨ ـ توثيق المحررات يكون باللغه العربية فاذا كان بلغه أجنبيه وجب أن ترفق بها ترجمتها العربية موقع عليها من أصحاب الشأن (م ٢٢ تعليمات توثيق ٩٣) وهى تتفق فى ذلك مع م ١ ق ١١٥/١٩٥٨ معدل بالقانون ١٠٢/١٩٧٦ الخاص باستعمال اللغة العربية فى المحررات .

بنـــد ٨٤٤ مكرر مواضع عدلت عنها محكمة النقض الى ما يتفق والشريعة الأسلامية

١ ـ الحيازة بوضع اليد[١]

ذهبت محكمة النقض فى بداية الأمر فى الطعنان المدنيان بجلستى ١٩٦٣/٣/٢٨ ، ١٩٦٩/١/١٦ إلى أنه إذا كان البائع ملتزما بعدم التعرض للمشترى فى المبيع على سبيل التأبيد إلا أنه (اذا) وقع التعرض وإستمر ١٥ سنه سقط حق المشترى فى رفع دعوى الضمان وبالتالى يمتلك البائع المبيع بالتقادم (السنهورى عقد البيع بند ٣٣١) ثم عدلت عنه (الطعن ٨٣٧ /٥٥ ق جلسة ٩٢/٤/٢١) .

وذهبت إلى ضرورة توافر شرط الوفاء بإلتزامة بالتنفيذ العينى بنقل الملكية والتسليم ثم توافر شروط التقادم المسكب من بعد فإن ذلك لا يتعارض مع الزامه الأبدى بعدم التعرض الذى يتولد عن عقد البيع ولو لم يشهر (م ٤٣٩ مدنى) ونرى أن ذلك يتفق مع العدالة والمنطق وأحكام الشريعة الإسلامية لقوله تعالى (ياأيها الذين أمنوا أوفوا بالعقود) (المائدة ١) ويراجع بند ١٢٠ فقره ٥ من هذا الكتاب وبند ٧٨٦ .

٢ ـ حق القرار (إرتكاز المبانى على الأرض)[٢]

ذهبت محكمة النقض فى بداية الأمر فى الطعن ٣٥/٢٣٨ ق جلسة ١٩٦٩/٦/١٩ إلى أن عقد البيع العرفى يخول للمتشرى حق البناء على الأرض ولو لم يسجل عقد البيع الأبتدائى ثم عدلت عن ذلك الحكم بموجب (مذكره المستشار أنور طلبة) فى الطعن ٤٥/٨٠ ق جلسة ١٩٧٩/١/٢٤ بضرورة تسجيل (حق القرار) لكى ينتقل الى المشترى ملكية المبانى طبقا م ٩ قانون ١١٤ /٤٦ بتنظيم الشهر العقارى ويجب تسجيل الإتفاق بين مالك الأرض ومالك المبانى طبقا م ٢٣ق ٤٦/١١٤ والمواد ٩٣٢ ، ٢٠٤ مدنى فيلزم إما تسجيل عقد بيع الأرض أو أدخال مالك الأرض مصادقا على عقد بيع المبانى وأنظر الطعن ٤٧٥ /٥٩ ق جلسة ٢٥/ ٩٤/١٠ وأنظر الأمر الولائى ٩٤/٩٨ ولائى مدنى إسكندرية ويراجع البنود ١٣٣ ، ٥٧٩ من

(١) انظر الحيازة المدنية وحمايتها الجنائية للدناصورى وحامد عكاز ص ٤٢٢ ـ ٤٢٧ .

(٢) انظر الشهر العقارى والمفاضلة بين التصرفات مستشار أنور طلبة ص ٣١٨ ، ٦٣٠ وأنظر الحقوق العينية الأصلية جزء ١د / محمد كامل مرسى ص ٢٥٣ .

هذا الكتاب ونرى أن ذلك يتفق مع أحكام الشريعة الأسلامية لقوله عليه السلام (لابيع إلا فيما يملك وقولة (لا تبع ماليس عندك) .

٣ ـ البيع الثانى باطل ولو كان مسجلا [١]

كانت محكمة النقض تسير فى بداية الأمر إلى أن الأفضيلة عند تزاحم المشترين وإنتقال الملكية يكون (للأسبقية فى التسجيل) ولو كان البائع متواطئ مع المشترى الثانى مؤسسه حكمها إستنادا الى نص م ٩ ق ١١٤ /٤٦ بتنظيم الشهر العقارى وتاره تذهب فى أحكام أخرى لها إلى أن البيع الثانى باطل ولو كان مسجلا مؤسسة حكمها إستنادا إلى نص م ٢٣ ق ٨١/١٣٦ الخاص بإيجار الأماكن الى أن حسمت الأمر المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ١٢/٢٢ ق دستورية والى صحة نص م ٢٣ ق ٨١/١٣٦ ونرى أنه متفق مع العدالة والمنطق والشريعة الأسلامية لقوله عليه السلام (أيما رجل باع بيعا من رجلين فهى للأول منهما) وأنظر بند ٤ وبند ٧٤٧ وبند ٨٦٨ من هذا الكتاب .

(١) انظر حكم المحكمة الدستورية العليا فى القضية ١٢/٢٢ ق دستورية جلسة ١٩٩٤/١/١ وانظر الامر الولائى ٩٤/٩٨ ولائى مدنى إسكندرية .

الجـــزء الثامن

أقســـام مكتب الشـــهر

المتصلة بعملية الشهر

(قســـم القضــايــا بمكتب الشــهر)

ودوره

بالنسبــة لقضـــايا أمــر تقــدير الرســـوم التكميليه

والقضايـــا المرفوعــه من وعلى مصلحة الشهر

والتنسيق ين المصلحة وبين هيئــة قضايـــا

الدولة وأعضائهـــا



قســـم القضـــايـــا
بمكتب الشــهر

بنـــد ٨٤٥ اختصاصاته :

يتولى ارسال (الانذارات) للمصلحة للرد عليها واعداد المذكرات فيما يرفع على المصلحة من قضايا ، وتحضير المستندات ، واتخاذ الاجراءات التنفيذية .

فنى ٤/٦٧/ ٤ يرأس قسم القضايا أحد الأعضاء الفنين بمكتب الشهر لابداء الرأى والموافاه بالمعلومات فى المواعيد ، ويكون مسئولا أى قصور .

فنى ٢٢/ ١٩٧٠ يختص قسم القضايا بالقضايا المرفوعه من المصلحة أو عليها ـ والأطلاع على الدعاوى والاحكام وايداع المستندات وسحب صور الاحكام ومتابعه الاتصال بهئية قضايا الدولة وطلبات التأجيل واعداد المذكرات وحضوره جلسات الخبرة ويتولى العمل بالقسم أكثر من عضو فنى ويشرف عليه احد الامناء المساعدين ـ ويتولى متابعة ما سبق ذكره من أعمال وله فى سبيل ذلك الأتصال المباشر بالمأمورية والاقسام الاخرى لتجميع المعلومات والحصول على المستندات اللازمة فى الدعاوى واعداد المذكرات واحالتها لادارة القضايا بالمصلحة .

فنى ١٩٥٩/٩ الطعون أمام محكمة القضايا الادارى المرفوعه من الخصوم يجب على قلم القضايا ارسال جميع الأوراق مشفوعه بـ :

١ ـ صوره الحكم المراد الطعن فيه .

٢ ـ مذكره بأسباب الطعن أو رفضة .

٣ ـ محل اقامة المطلوب الطعن ضده مع مراعاة أنه لا يجوز أعلانه فى محله المختار المتخد أمام محكمة القضاء الأدارى .

٤ ـ على مندوبى المصلحة الاتصال بهيئة قضايا الدولة لمباشرة قضايا المصلحة وعدم حضور المندوبين فى حال حضور عضو هيئة قضايا الدولة .

فنى ١٩٧٥/٢ : يجوز الطعن على التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية بالآستئناف وعلى قلم قضايا مكتب الشهر متابعة اجراءات هذه الدعاوى واستخراج صورة الأحكام الصادره فيها لموافاه ادارة قضايا المصلحة بها قبل فوات ميعاد الطعن بوقت كافى .

المركـز القـانونى والأدبى (١)

للعضو الفنى الباحث بالشهر العقارى بالمأموريات وبمكتب الشهر العقارى

« قسـم المراجعـة الفنيـة »

بنــد ٨٤٦ : يتمتع بمزايا عديده :

(١) عمله « نظير » لعمل عضو هيئـة قضايا الدوله طبقا للقرار الوزارى (عدل) رقم ١٩٧٣/١٣٢٣ وبناء عليه فأنه إذا استقال من عمله بعد مده خبرة لاتقل عن ٧ سنوات يستطيع القيد بنقابة المحامين بجدول الاستئناف العالى (لأنه خبير عقود وملكية عقارية وهى أساس القانون المدنى) .

(٢) عمله (نظير) لعمل قاضى العقود والملكية العقارية (مدنى) طبقا لقرار وزير العدل رقم ١٩٧٣/١٣٣٨ وطبقا لقرار المجلس الأعلى للهيئات القضائية الصادر فى ١٩٧٣/١٠/١٧ والمنشور بالوقائع المقفره عدد ٢٤٨ / ١٩٧٣/١١/٣

(٣) عمله « خبير » أمام جهات القضاء فى الملكية العقارية طبقا م ٦ ق ١٩٧٦/٢٥ بتنظيم الشهر العقارى والقانون ١٩٥٣/٩٦ .

(٤) له صفة (مأمور الضبط القضائى) فى جريمة التهرب من رسوم الشهر العقارى (م ٣٥ق ٧٠ / ٦٤ الخاص برسوم الشهر) طبقا لقرار وزير العدل رقم ١٩٧٢/٣٥٢ والمنشور بالوقائع المصريه عدد ٨٥ / ١٩٧٢/٤/١٥

بنــد ٧٤٧ الخبرة أمام محاكم القضاء والعضو الفنى فى مجال اختصاصه (خبير أمام القضاء (منشور فنى ١٩٧٧/١٢)

صدر المرسوم بقانون رقم ١٩٥٣/٩٦ بتنظيم الخبرة أمام جهات القضاء ونص فى مادته الأولى على أن يقوم بأعمال الخبرة أمام جهات القضاء خبراء الجدول وخبراء وزاره العدل ومصلحة الطب الشرعى والمصالح الأخرى التى يعهد إليها الخبرة وكل من ترى جهات القضاء عند الضروره والإستعانه برأيهم الفنى من غير من ذكروا.

---

(١) ونناشد وزير العدل والمسئولين بمجلس الشعب الاهتمام بالعضو الفنى بالشهر (ماديا) كذلك اسوه بزملائه بالضرائب العامة وهيئة قضايا الدولة ومنحهم بدل تفرغ ومكافآت تشجيعية إلى جانب الحوافز فهم خبراء نادرون فى الملكية العقارية والعقود وتفاديا المشكلة تركهم العمل واستقالتهم بحث عن مورد رزق أكبر نظراً لظروف الحياة المعيشيه الصعبه الآن .

وجاء بالمادة ٤٩ منه فيما عدا ما نص عليه فى هذا القانون يتبع فى شأن الخبراء الموظفين النصوص المبينه فى قانون المرافعات المدنية والتجارية الخاصة بالخبراء وهى التى أوردها قانون الأثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ فى الباب الثامن الخاص بالخبرة فى المواد ١٣٥/١٦٢ من هذا القانون

ثم صدر القانون رقم ٢٥ لسنه ١٩٧٦بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١١٤لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى ومضى فى الفقرة الأخيرة من المادة ٦ منه على أن :

« تعتبر مكاتب الشهر (جهة خبره) فيما يطلب اليها دراسته من الجهات القضائية وذلك بالنسبة الى الحقوق العينية العقارية » .

وجاء تفسيرا لذلك بالمادة ٣٦ مكرر من قرار وزير العدل رقم ٤٩٨ لسنه ١٩٧٦ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٤ لسنه ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى :

يعتبر الأعضاء الفنيون بإدارات ومكاتب الشهر كل فى دائره إختصاصه (خبراء) أمام جهات القضاء فى مجال تطبيق الفقره الأخيره من المادة ٦ من قانون تنظيم الشهر العقارى وفى ضوء ما تقدم من القوانين يعتبر الأعضاء الفنيون بالمصلحة كل فى دائرة إختصاصة من الموظفين وفقا لنصوص القانون ٩٦ لسنة ١٩٥٢ ، ٢٥ لسنة ١٩٦٨ فى تنفيذ الفقرة الأخيرة من المادة ٦ من القانون رقم ٢٥ لسنه ١٩٧٦.

مما يقتضى مراعاة التعليمات الآتية :

(١) إذا ندبت المحكمة إحدى إدارات المصلحة أو مكاتبها لمباشرة المأمورية وجب على مدير إدارة أو أمين المكتب تعيين العضو الفنى الذى يباشرها فإن أراد العضو إعفاءه منها لسبب من الاسباب المقبوله قانونا وجب عليه رفع الأمر فورا الى مدير الإدارة أو أمين المكتب ـ بحسب الأحوال الذى له أن قبل العذر أن يعين عضوا آخر لأداء المأمورية مع إخطار المحكمة بذلك عقب الإبلاغ عن إيداع الأمانه .

(٢) أما إذا عينت المحكمة الخبير بوظيفته أو بشخصة وأراد إعفاء من أداء المأمورية وجب عليه إتباع أحكام المادة ١٤٠ من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨

ويسرى هذا الحكم على العضو المعين بمعرفة مدير الإدارة أو أمين المكتب بعد إخطار المحكمة بتعيينه .

(٣) إذا لم يؤد العضو مهمته ولم يكن قد أعفى من أداءها جاز للمحكمة التى ندبته أن تحكم عليه بكل المصروفات التى تسبب فى إنفاقها بلا فائدة وبالتعويضات أن كان لها محل وذلك بغير إخلال ، بالجزاءات التأديبية (م ١٤٠/٣ من القانون ٢٥ لسنه ١٩٦٨).

(٤) إذا لم تودع الأمانة من الخصم المكلف إيداعها ولا غيره من الخصوم كان العضو غير ملزم بأداء المأمورية (م ١٣٧ من القانون ٢٥ لسنة ١٩٦٨) .

(٥) الاتعاب والمصروفات التى تقدر تعتبر إيرادا للخزانه العامة (م٥٨من القانون ١٩٥٢/٩٦) .

(٦) تتولى المصلحة المطالبة بالأتعاب والمصروفات عن طريقة هيئة قضايا الدولة (م٥٩ق ٥٢/٩٦) .

(٧) على العضو المنتدب للخبرة الرجوع إلى المواد من ١٣٥ /١٦٢من قانون الإثبات ٦٨/٢٥ فيما يتعلق بمباشرة مهمته المكلف بها .

الجـزء التـاسـع

قـرارات وزاريـــة

١ ـ منشور فنى ٤٩/١٧ بمواد القانون المدنى وثيقة الصلة بأعمال الشهر

٢ ـ قرار ٦٦/٢١٦ لائحة التفتيش الفنى .

٣ ـ قرار ٧٤/٧٧٦ ، ٢١١ بشأن مقاس صور المحرر المشهر .

٤ ـ قرار ٧٤/٧٧٧ ، ٢١٢ بتنظيم إدارة الترجمة .

٥ ـ قرار ٧٦/١٠٢١ بنماذج طلبات الشهر .

٦ ـ قـرار ٨٦/٣٣٠٢ بتنظيم صندوق الخـدمـات الصـحيـة والإجـتـمـاعيـة للعاملين بمصلحة الشهر .



منشور فنـى رقم ١٧/بتاريخ ١/١٠/١٩٤٩

١ ـ طلبات الشهر المتعلقة بدعاوى صحة التعاقد :

عدم الحاجة إلى إرفاق أصل العقد موضوع دعوى صحة التعاقد بطلب الشهر والإكتفاء بصورة منه مشهود عليها من صاحب الشأن بمطابقتها للأصل فإذا تعذر تقديمة يعمل التماس مستوفى الدفعة يتعذر تقديمة نظراً لتقديمة للمحكمة .

٢ - تحرير الشهادات العقارية :

يراعى (عدم تحديد جهات البحث) عند تحرير الشهادت العقارية سلبية كانت أو إيجابية إذا كانت تشمل الشهر العقارى بما فيه من سجلات المحاكم المختلطة والوطنية والشرعية ، أما اذا كانت جهات البحث المطلوبة قاصره على (جهة أو جهتين) فيجب فى هذه الحالة أن يوضح بالشهادة جهة البحث المطلوبة .

٣ ـ نصوص المواد ذات الصلة بالشهر العقارى والتوثيق الواردة بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ الصادر بالقانون المدنى .

(أ) مستخرج من القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ :

مادة ٣: تحسب المواعيد (بالتقويم الميلادى) مالم ينص القانون على غير ذلك

مادة ١١ :

١ ـ (الحلة المدنية) للأشخاص (أهليتهم) يسرى عليها قانون الدولة التى ينتمون إليها بجنسيتهم ،مع ذلك ففى التصرفات المالية التى تعقد فى مصر وتترتب آثارها فيها إذا كان أحد الطرفين أجنبيا ناقص الأهلية وكان نقص الأهلية يرجع الى سبب فيه خفاء لا يسهل على الطرف الآخر تبينه ، فإن هذا السبب لا يؤثر فى أهليته.

٢ - أما النظام القانونى للأشخاص الإعتبارية الأجنبية ، من شركات وجمعيات ومؤسسات وغيرها ، فيسرى عليه قانون الدولة التى أتخذت فيها هذه الأشخاص مركز إدارتها الرئيسى الفعلى ، ومع ذلك فإذا باشرت نشاطه الرئيسى فى مصر ، فإن القانون المصرى هو الذى يسرى .

مادة ٢٨ : لا يجوز تطبيق أحكام قانون أجنبى عينته النصوص السابقة ، إذا كانت هذه الأحكام مخالفة للنظام العام أو للآداب فى مصر .

مـادة ٣٦ : يراعى فى حساب درجة القرابة المباشرة ، إعتبار كل فرع درجة عند الصعود للأصل بخروج هذا الأصل وعند حساب درجة الحواشى تعد الدرجات صعودا من الفرع للأصل المشترك ثم نزولا منه الى الفرع الآخر فيما عد الأصل المشترك يعتبر درجة .

مـادة ٧٠ : ١ـ يكون إنشاء المؤسسة بسند رسمى أو بوصية .

٢ ـ ويعتبر هذا السند أو هذه الوصية دستور للمؤسسة ، ويجب أن يشتمل على البيانات الآتية :

(أ) إسم المؤسسة ومركزها على أن يكون هذا المركز فى مصر .

(ب) الغرض الذى أنشئت المؤسسة لتحقيقة .

(ج) بيان دقيق للأموال المخصصة لهذا العمل .

(د) تنظيم إدارة المؤسسة .

مـــادة ٧٢ : متى كان إنشاء المؤسسة بسند رسمى جاز لمن أنشأها أن يعدل عنها بسند رسمى آخر وذلك الى أن يتم شهرها وفقا لأحكام المادة ٥٩ .

مـادة ٧٩ : ١ – الجمعيات التى يقصد بها تحقيق مصلحة عامة والمؤسسات يجوز بناء على طلبها أن تعتبر (هيئة) تقوم (بمصلحة عامة) وذلك بمرسوم بصدر بإعتماد نظامها .

٢ ـ ويجوز أن ينص فى هذا المرسوم على إستثناء الجمعيه من قيود (الأهلية) المنصوص عليها فى المادة ٥٧

٣ ـ ويجوز أن يفرض المرسوم إتخاذ إجراءات خاصة للرقابة كتعيين مدير أو أكثر من الجهة الحكومية أو أتخاذ أى إجراء أخر يرى لازماً .

المـــال العـــام

مـادة ٨٧ : ١ تعتبر (اموالاً عـامـه) العقارات المنقولة ولمنقولات التى للدولة أو للأشخاص الإعتبارية العامة التى تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بمقتضى قانون أو مرسوم من الوزير المختص .

مـادة ٨٨ : تفقد الأموال صفتها (العامة) بأنتهاء تخصيصها (للمنفعه العامة) وينتهى التخصيص بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار من الوزير المختص أو بالفعل أو بإنتهاء الغرض الذى من أجله خصصت تلك الأموال (للمنفعة العامة) .

الوعد بالبيع

مـادة ١٠١ : ١ـ الإنفاق الذى يعد بموجبة كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا ينعقد إلا إذا عنيت (جميع المسائل الجوهرية) للعقد المراد إبرامه ؛ (والمدة) التى يجب إبرامه فيها .

٢ ـ وإذا إشترط القنون لتمام العقد إستيفاء (شكل معين) فهذا الشكل تجب مراعاته أيضا فى الإتفاق الذى يتضمن (الوعد) بإبرام هذا العقد .

التعاقد مع النفس

مـادة ١٠٨ : لا يجوز لشخص أن يتعاقد مع نفسه بأسم من ينوب عنه ، سواء أكان التعاقد لحسابة أم لحساب آخر ، دون ترخيص من الأصيل على أنه يجوز للأصيل فى هذه الحلة أن يجيز التعاقد كل هذا مع مراعاة ما يخالفة ، مما يقضى به القانون أو قواعد التجارة .

تصرف المحجور عليه لسفة أو عفله بالوقف أو الوصية :

مـادة ١١٦ : ١ يكون تصرف المحجوز عليه لسفة غفلة بالوقف أو بالوصية (صحيحاً) متى أذنته المحكمة فى ذلك .

٢ ـ وتكون (أعمال الإدارة) الصادرة من المحجوز عليه لسفة المأذون له بتسليم أمواله (صحيحة) فى الحدود التى رسمها القانون .

حـق الحبس

مـادة ٢٤٧ : ١ـ مجرد الحق فى حبس الشئ لا يثبت حق إمتياز عليه .

٢ ـ وعلى الحابس أن يحافظ على الشئ وفقا لأحكام رهن الحيازة ، عليه أن يقدم حساباً عن غلته .

٣ ـ وإذا كان الشئ المحبوس يخشى عليه الهلاك أو التلف فللحابس أن يحصل على إذن من القضاء وفقاً لأحكام المنصوص عليها فى المادة ١١٩ وينتقل الحق فى الحبس من الشئ إلى ثمنه .

مـادة ٣٧٢ : ١ ـ يسرى على الإبراء الأحكام الموضوعية التى تسرى على كل تبرع

٢ ـ ولا يشترط فيه شكل خاص ، ولو وقع على التزام يشترط لقيامه توافر شكل فرصه أو اتفق عليه المتعاقدين .

المحرر الرسمى

مادة ٣٩٠ : ١ - الورقة الرسمية هى التى يثبت فيها موظف عام او شخص مكلف بخدمة عامة ماتم على يديه أو ما تلقاه من ذوى الشأن وذلك طبقا للأوضاع القانونية وفى حدود سلطته وإختصاصه .

٢ - فإذا لم تكسب هذه الورقة صفة الرسمية ، فلا يكون لها إلا قيمة الورقة العرفية متى كان ذوو الشأن قد وقعوها بإمضاءاتهم أو بأختامهم أو ببصمات أصابعهم هى لمن تلقى عنه الحق .

بيع الوفاء باطل

مادة ٤٦٥ : إذا إحتفظ البائع عند البيع بحق إسترداد المبيع خلال مدة معينه وقع البيع (باطلا)

عقد الهبة

مادة ٤٧٩ : لايجوز لمن ينوب عن غيره بمقتضى إتفاق أو نص أو أمر من السلطات المختصة أن يشترط بنفسه مباشرة أو بإسم مستعار ولو بطريق المزاد العلنى ما نحيط بهبيعه بموجب هذه النيابه مالم يكن ذلك بإذن القضاء ومع عدم الإخلال بما يكون منصوصاً عليه فى قوانين أخرى .

مادة ٤٩٧ : يلتزم الموهوب له بأداء ما إشترط عليه من عوض سواء إشترط هذا العوض لمصلحة الواهب أم لمصلحة أجنبى أم للمصلحة العامة .

عقد الشركة

مادة ٥١٥ : ١- إذا إتفق على أحد الشركاء لايساهم فى أربح الشركة أو فى خسائرها ، كان عقد الشركة باطلا .

٢ - ويجوز الإتفاق على إعفاء الشريك الذى لم يقدم غير عمله من المساهمة فى الخسائر ، بشرط ألا يكون قد تقرر له أجر عن عمله .

مادة ٥٣٥ : ١ - ليس للمصفى أن يبدأ أعمالا جديدة للشركة إلا أن تكون لازمة لإتمام أعمال سابقة .

٢ - ويجوز له أن يبيع مال الشركة منقولا أو عقارا أما بالمزاد، وإما بالممارسة ، مالم ينص فى أمر تعيينه على تقييد هذا السلطة .

عقد الصلح

مادة ٥٥٢ : لايثبت الصلح إلا بالكتابة أو بمحضر رسمى .

مادة ٥٥٩ ـ لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجار تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة ، فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك ، إنقضت المدة ثلاث سنوات كل هذا مالم يوجب نص يقضى بغيره .

الوكالة

مادة ٧٠٠ ـ يجب أن يتوافر فى الوكالة الشكل الواجب توافره فى العمل القانونى الذى يكون محل الوكالة مالم يوجد نص يقضى بغير ذلك .

الشيوع والقسمة

مادة ٨٢٦ : ١ ـ كل شريك فى الشيوع يملك حصته ملكا تاما ، وله أن يتصرف فيها وأن يستولى على ثمارها وأن يستعملها بحيث لايلحق الضرر بحقوق سائر الشركات .

٢ ـ وإذا كن التصرف منصبا على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة فى نصيب المتصرف إنتقل حق التصرف إليه من وقت التصرف الى الجزء الذى آل إلى المتصرف بطريق القسمة وللمتصرف إليه ، إذا كان يجهل أن المتصرف لا يملك العين المتصرف فيها مفرزه ، الحق فى إبطال التصرف .

مادة ٨٥٠ : ليس للشركاء فى مال شائع أن يطلبوا قسمته إذا تبين من الغرض الذى أعد له هذا المال ، أنه يجب أن يبقى دائما على الشيوع .

الميراث والوصية

مادة ٨٩٣ : ١ ـ يقوم المصفى بوفاء ديون التركة مما يحصله من حقوقها ومما تشمل عليه من نقود ومن ثمن ما يكون قد باعه بسعر السوق من أوراق مالية ، ومن ثمن مافى التركة من منقول . فإن لم يكن كل ذلك كافيا فمن ثمن ما فى التركة من عقار.

٢ ـ وتباع منقولات التركة وعقاراتها بالمزاد العلنى وفقا للأوضاع وفى المواعيد المنصوص عليها فى البيوع الجبرية إلا إذا إتفق جميع الورثة على أن يتم البيع بطريقة أخرى أو على أن يتم ممارسة . فإذا كانت التركة معسره لزمت أيضا موافقة جميع الدائنين ، وللورثة فى جميع الأحوال الحق فى أن يدخلوا فى المزاد .

مـادة ٩٠١ : تسلم المحكمة إلى كل وارث يقدم إعلامها شرعيا بالوراثة أو م يقوم مقام هذا الإعلام ، شهادة تقرر حقه في الإرث وتبين مقدار نصيبة منه وتعين ما آل اليه من أموال التركة .

مـادة ٩٠٨ : تصح الوصية بقسمة أعيان التركة على ورثة الموصي ، بحيث يعين لكل وارث أو لبعض الورثة قدر نصيبة ، فإذا زادت قيما ماعين لأحدهم على إستحقاقة في التركة كانت الزيادة (وصية) .

(رهن المشـــاع)

مـادة ١٠٣٩ : ١ ـ يبقى نافذاً الرهن الصادر من جميع الملاك لعقار شائع أيا كانت النتيجة التي تترتب على قسمة العقار فيما بعد أو على بيعه لعدم إمكان قسمته.

٢ ـ وإذا رهن أحد الشركاء حصته الشائعة أو جزءا مفرزا من هذا العقار ، ثم وقع في نصيبة عند القسمة أعيان غير التي رهنها ، إنتقل الرهن بمرتبته الى قدر من هذه الأعيان يعادل قيمه العقار الذي كان مرهونا في الأصل ويعين هذا القدر بأمر على عريضة ويقوم الدائن المرتهن بإجراء قيد جديد يبين فيه القدر الذي إنتقل إليه الرهن خلال تسعين يوما من الوقت الذي يخطره فيه أي ذي شأن بتسجيل القسمة ولا يضر إنتقال الرهن على هذا الوجه برهن صدر من جميع الشركاء ولا بإمتياز المتقاسمين .

مـادة ١٠٦٢ : ١ يقع (باطلا) كل إتفاق يجعل للدائن الحق عند عدم إستيفاء الدين وقت حلول أجله في أن يمتلك العقر المرهون في نظير ثمن معلوم أيا كان ، أو في أن يبيعه دون مراعاة (للإجراءات التي فرضها القانون) ولو كان هذا الإتفاق قد أبرم (بعد الرهن)

٢ ـ ولكن يجوز (بعد) حلول الدين أو قسط منه (الإتفاق) على أن ينزل المدين لدائنه عن العقار المرهون وفاء لدينه .

(حق الأختصاص)

مـادة ١٠٨٥ : ١ـ يجوز لكل دائن بيده حكم واجب التنفيذ صادر في موضوع الدعوى يلزم المدين بشئ معين أن يحصل متى كان حسن النيه ،

على حق إختصاص بعقارات مدينه ضمانا لأصل الدين والفوائد والمصروفات .

٢ ـ ولا يجوز للدائن بعد موت المدين أخذ إختصاص على عقار فى التركه.

مـــادة ١٠٨٦ : لا يجوز الحصول على حق إختصاص بناء على حكم صادر من محكمة أجنبية ، أوعلى قرار صادر من محكمين إلا إذا أصبح الحكم أو القرار (واجب التنفيذ) .

مـادة ١٠٨٧ ـ: يجوز الحصول على حق إختصاص بناء على حكم يثبت صلحاً أو إتفاقا بين الخصوم لكن لا يجوز الحصول على حق إختصاص بنآء على حكم صادر (بصحة التوقيع) .

مـادة ١٠٨٨ : لا يجوز أخذ حق الإختصاص إلا على عقار أو عقارات معينه (مملوكة للمدين) وقت قيد هذا الحق وجائز بيعها (بالمزاد العلنى).

مـادة ١٠٨٩ : ١ـ على الدائن الذى يريد أخذ إختصاص على عقارات مدينه أن يقدم عريضة بذلك الى رئيس المحكمة الأبتدائية التى تقع فى دائرتها العقارات التى تريد الإختصاص بها .

٢ ـ وهذه العريضة يجب أن تكون مصحوبة بصورة رسمية من الحكم أو بشهادة من قلم كتاب مدون فيه منطوق الحكم ، وأن تشتمل على البيانات الآتية :

(أ) إسم الدائن ولقبة وصناعته وموطنه الأصلى والموطن المختار الذى يعينه فى البلده يقع فيها مقر المحكمة .

(ب) إسم المدين ولقبه وصناعته وموطنه .

(ج) تاريخ الحكم وبيان المحكمة التى أصدرته .

(د) مقدار الدين فإذا كان الدين المذكور فى الحكم غير محدد المقدار ، تولى رئيس المحكمة تقديره مؤقتا وعين الذى يؤخذ به حق الإختصاص.

(هـ) تعيين العقارات تعيينا دقيقاً (وبيان) موقعها مع تقديم الأوراق الدالة على قيمتها .

(ب) بيـــــع الوفـــــاء

نظرا لأن هذا النوع من التعـاقـد أصـبح (باطلا) بحكم المادة (٤٦٥) من القانون المذكور لذا يجب على مكتب الشهر ومأمورياتها ومكاتب التوثيق وفروعها مراعاة القواعد الآتية بشأنـة :

أولاً : يجب على مأموريات الشهر أبتداء من ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ عدم قبول طلبات الشهر التى يقصد بها (إبرام بيوع وفائية) .

ثانيا : كذلك يجب على هذه المأمـوريات الغاء الطلبات التى من هذا القبيل السابق تقديمها والتى لم تتم مرحلة مشروعاتها بعد وذلك إذا لم يقم أصحاب الشأن بتعديل موضوعها إلى بيع بات مثلا .

ثالثا : يجب على مكاتب التوثيق وفروعها إبتداء من ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ الإمتناع عن توثيق المحررات التى يقصد بها إبرام (بيوع وفائية) كما يجب عليها الإمتناع عن التصديق على التوقيعات فى المحررات المذكورة ويستثنى من ذلك المحررات التى صدق على توقيعات باقى المتعاقدين فيها قبل ١٥ أكتوبر المذكور فهذه يمكن التصديق على توقيعات باقى المتعاقدين فيها .

رابعاً : وعلى مكاتب الشهر إبتداء من التاريخ المذكور عدم تسجيل عقود البيع الوفائى إلا إذا كانت موثقة أو صدق على توقيع المتعاقدين فيها أو بعضهم قبل هذا التاريخ .

(ج) إختصاص الدائن بعقارات مدينه

يجب على مأموريات الشهر الإمتناع عن إتمام الطلبات التى يقصد بها أخذ إختصاص (بعد موت المدين) على عقار فى التركة (المادة ١٠٨٥ من القانون) ويرجع فى هذا الشأن إلى الشكاوى أو الطلبات المقدمة للمأمورية مع عرض كل صعوبة على المكتب الرئيسى كذلك يجب على هذه المأموريات الإمتناع عن إتمام الطلبات بها أخذ إختصاص على عقارات خرجت من ملك المدين بمحررات تم تسجيلها (المادة ١٠٨٨ من القانون) ويرجع فى هذا الشأن إلى كشوف المكلفة الواجب على الطالب تقديمها كما يرجع الى مراجع المأمورية وعلى الأخص دفاتر الطالبات والمشروعات والفهرس العينى وإستمارات التغيير والشكاوى مع عرض كل صعوبة على المكتب الرئيسى .

التفتيش الفنى على أعمال الأعضاء الفنيون والموظفين الاداريين

قـــرار وزارى رقم ١٩٦٦/٢١٦

بشأن لائحة التفتيش الفنى لمصلحة الشهر العقارى والتوثيق

قـــرر الآتـــى :

مـــــادة ١

تختص إدارة التفتيش الفنى بالتفتيش على إعمال اعضاء المصلحة وموظفيها الإدارين وذلك لجمع البيانات التى تؤدى إلى معرفه درجة كفايتهم ومدى حرصهم على أداء وجبات وظيفتهم ومقتضياتها وتحقيق الشكاوى التى تقدم ضدهم وفحص الطلبات التى تقدم منهم وكذا تعرف مبلغ إشرافهم على أعمال الموظفين العاملين تحت إدارتهم ولها أن تجرى تفتيشاً عاجلاً مفاجئا على أعمالهم وتصرفاتهم وذلك مع مراعاة أن يكون المفتش أسبق فى ترتيب الأقدمية ممن يجرى التفتيش على عمله .

مـــــادة ٢

على إدارة التفتيش الفنى أن تقدم إلى رئيس المصلحة خلال شهر يونية من كل عام ملاحظاتها على سير العمل وما تراه من إقتراحات وأوجة الإصلاح .

مـــــادة ٣

يجرى التفتيش بالمكتب الرئيسى وبالأنتقال الى محل عمل العضو المفتش عليه.

مـــــادة ٤

يوزع مدير التفتيش الأعمال بين المفتيشين وينوب عنه عند غيابه الأقدم فالأقدم من وكلاء الإدارة .

---

(١) نشر بالوقائع المصرية العدد ٨٥ بتاريخ ١٩٦٦/١١/٣ وبصدوره يصبح العمل بالقرار الوزارى ١٩٦٤/٦٤ الخاص بلائحة التفتيش الفنى لمصلحة الشهر العقارى (ملغيا) .

مـــــادة ٥

يصدر مدير التفتيش دورات تفتيشية شهرية بأسماء من وقع عليهم الإختيار للتفتيش على أعمالهم ويتناول التفتيش فحص ما قام به العضو أو الموظف الإدارى من عمل خلال الفترة التى يحددها مدير التفتيش .

ويراعى فى الإختيار البدء بمن عليه الدور فى الترقية ثم بمن لم يفتش عليه أصلا وبمن فتش عليه مره واحده وهكذا ولا يخل ذلك بتقرير التفتيش على من يستوجب سلوكه أو الشكايات المقدمه ضده الفحص عمله دون إبطاء .

مـــــادة ٦

يضع المفتش تقريرا من قسمين يتضمن القسم الأول منه الملاحظات الفنية والإدارية التى ظهرت له من التفتيش ، ويتضمن القسم الثانى رأية فى كفاية أو الموظف الإدارى ومدى عنايته بعمله .

مـــــادة ٧

يجب أن يحوى القسم الأول من التقرير العناصر الآتية .

(١) وصف دقيق للأعمال التى تدخل فى إختصاص العضو أو الموظف الإدارى خلال فترة التفتيش وما تم إبداء الرأى فيه أو إنجازه منها .

(٢) درجة إجادته لتلك الأعمال ومدى إلتزامه الدقة فى تطبيق القانون والعمليات والسرعه فى إنجازها .

(٣) مدى إستعداده لتحمل المسئولية ودرجة تيقظة الذهنى ومتابعته للنشاط الفقهى والقانون المتصل بشئون عمله .

(٤) مراجعة الموضوعات التى تم التأشير عليها للتحقق من سلامه إجراءاتها والموضوعات الموقوفه للتحقق من سلامه أوجه الإتفاق وهل الإستيفاءات التى يطلبها مبرره ؟ وهل يطلبها دفعه واحده أم على مراحل ؟

(٥) مدى إعتمادة على نفسة فى البت فى الموضوعات المفروضة عليه والتحقق مما إذا كان يستطلع رأى المكتب أو المصلحة فى موضوعات لا تحتاج إلى إستطلاع الرأى .

(٦) أسلوبة فى التصرفات فى الموضوعات للوقف على مدى نشاطه وغيرته على عمله والتعرف على سلامة تقديره وحرصه على تبسيط الإجراءات .

(٧) تعرف مبلغ إشرافه على أعمال الموظفين العاملين تحت إدارته وحسن توجيههم .

(٨) تحرى حسن معاملته للجمهور وتعاونه مع رؤسائه وزملائه وحرصه على سمعته وعلى كرامة الوظيفة .

مـــادة ٨

على المفتش أن يضمن تقريره بالاضافة إلى ما قد يتبينه من ملاحظات بيانات بما أداة العضو أو الموظف الإدارى من أعمال جديره بالتنوية وذلك لتكوين صوره كاملة عن كفايته .

مـــادة ٩

تعرض تقارير التفتيش على لجنة أو لجان ثلاثيه تشكل بقرار من وكيل الوزارة المختص

مـــادة ١٠

تقدر اللجنة درجة كفاية العضو أو الموظف الإدارى بإحدى الدرجات الآتية :

كفء ـ فوق المتوسط ـ متوسط أقل من المتوسط .ولها فى سبيل ذلك إستيضاح المفتش أو العضو أو الموظف الإدارى ما تراه أو إجراء ما يلزم لإستكمال عناصر التقدير أو إعادة أو متابعة التفتيش على العضو أو الموظف الإدارى .

مـــادة ١١

يودع التقرير الملف السرى للعضو أو الموظف الإدارى وترسل له صوره منه متضمنه درجة التقدير بكتاب سرى موصى عليه مصحوب بعلم الوصول وله أن يبدى إعتراضاته خلال خسمة عشر يوما من تاريخ الأخطار .

مـــادة ١٢

الإعتراضات التى يبديها العضو أو الموظف الإدارى فى الميعاد تنظرها لجنة يصدر بتشكيلها قرار من وكيل الوزارة المختص .، وتقرر اللجنه ماتراه بشأنها وتودع

الإعتراضات ورأى اللجنة(الملف السرى) للعضو أو الموظف الإدارى وتخطره إدارة التفتيش بذلك .

مـــادة ١٣

درجات الكفاية التى تمنع من الترقية إلى درجة أعلى طبقا النص المادة العاشرة من القانون ٥ لسنة ١٩٦٤ لا تعتبر نهائية إلا بقرار المجلس الأعلى لها وللمجلس أن يتخذ مايراه بشأنها وأن يعدل التقرير ، وذلك مع مراعاة أحكام الفقرة الثالثة من المادة الثامنة من القانون المذكور ويكون قرار المجلس (نهائيا) .

مـــادة ١٤

لمدير التفتيش ولأمناء المكتب كل فى دائرة إختصاصة توجية الملاحظات إلى أعضاء المصلحة وموظفيها الإداريين سواء فيما يتعلق بتصرفاتهم الفنية أو الإدارية أو عنايتهم بعملهم أو سيرتهم وسلوكهم .

وعلى أمناء المكاتب إرسال صور من هذه الملاحظات إلى إدارة التفتيش وللعضو أو الموظف الإدارى الإعتراض على هذه الملاحظات فى الميعاد المبين فى المادة الحادية عشرة .

وتفصل فى هذا الإعتراض اللجنة المشار إليها فى المادة ١٢ وتودع الملاحظة الملف السرى للعضو أو الموظف الإدارى فى حالة عدم الإعتراض عليها أو إقرارها مع إخطاره بذلك .

مـــادة ١٥

يعين مدير التفتيش المكاتب والمأموريات التى تفتش تفتيشا عاديا أو تفتيشا عاجلا بغية التعرف على مدى إنتظام العمل فيها ومدى حرص أعضائها وموظفيها الإداريين على القيام بمهام وظيفتهم ويندب لذلك من يرى من المفتشين ويقدم تقريراً عاجلا بالنتيجة ويراعى بقدر الإمكان أن يتم تفتيش كل المكاتب والمأموريات تفتيشا عاديا وتفتيشا مفاجئا مرتين فى السنة .

مـــادة ١٦

جميع الشكاوى التى تقدم ضد أعضاء المصلحة وموظفيها الإداريين ترسل إلى إدارة التفتيش الفنى لفحصها وتقيد بسجل خاص بها ولمدير التفتيش أن يحيل مايراه

من الشكاوى ألى أمناء المكاتب أو رؤساء المأموريات لفحصها أو موافاة التفتيش بالنتيجة .

وله أن يقرر إما حفظ الشكوى خارج الملف السرى (الملف الفرعى) أو إحالتها إلى التحقيق ويتم التحقيق بمعرفة أعضاء إدارة التفتيش الفنى على أنه يجوز لمدير التفتيش أن ينذب أمناء المكاتب أو الأمناء المساعدين لإجراء التحقق المطلوب كما يجوز له أن يحيل الموضوع إلى إداره التحقيقات بالمصلحة لتحقيقية .

وتعرض نتيجة التحقيق على اللجنة المشار اليها فى المادة ١٢ لتقرر ما تراه بشأنه .

وإذا تبين من التحقيق أن فى الأمر ما يستحق المحاكمة الجنائية أو التأديبيه يتولى رئيس اللجنة عرضه عى وكيل الوازره المختص ليقرر مايراه بصدده .

مـــــادة ١٧

يكون لكل عضو من أعضاء المصلحة وموظفيها الإداريين (ملف سرى) تودع فيه طبقا للقواعد السابقة تقارير التفتيش والشكاوى التى تقدم ضدهم التحقيقيات التى أجريت فيها ، والشكاوى التى تقدم منهم وما يوجه إليهم من ملاحظات وما يوقع عليهم من جزاء تأديبى أو عقوبات جنائية والقرارات المتضمنة تخطيا فى الترقية وسائر الأوراق التى تساعد على تكوين رأى صحيح عن العضو أو الموظف الأدارى .

كما ينشأ ملف فرعى تودع فيه جميع التحقيقات والشكاوى التى يتقرر حفظها ويجب أن يحاط العضو أو الموظف الآدارى بكل ما يودع فى ملفه السرى .

مـــــادة ١٨

يعد بإدارة التفتيش (سجل) تخصص فيه صفحة كل عضو وموظف إدارى يدون فيها ملخص حالته من جميع ما حواه ملف السرى .

مـــــادة ١٩

تحفظ الملفات السرية والسجل السرى بإدارة التفيش ولا يجوز لغير وزير العدل ووكيل الوزارة المختص ورئيس المصلحة والمجلس الأعلى لها الإطلاع عليها وعلى مدير التفتيش أن يفضى للعضو أو الموظف الإدارى بما دون عنه فيها إذا طلب ذلك .

مـــــادة ٢٠

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصريه ، ويعمل به من تاريخ نشره .

قـــرار رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٧٤ و ٢١١ ، شهر عقارى ،

بشأن مقاس صورة المحرر المشهر الفوتوغرافيه [١]

وزيـــر العـــدل :

بعد الإطلاع على الدستور :

وعلى القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى والقوانين المعدله له وعلى القانون رقم ٥ لسنة ١٩٦٤ بشأن تنظيم مصلحة الشهر العقارى والتوثيق وعلى المرسوم الصادر فى ١٤ أغسطس سنه ١٩٤٦ باللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر العقارى والقرارات المعدله له .

وبناء على اقتراح وكيل وزارة العدل لشئون الشهر العقارى والتوثيق .

قـــرر

مـــادة ١ - يتم تصوير المحرر المشهر على أساس ٤٥,٧/٣٨ سم للصورتين .

مادة ٢ - يعمل بهذا القرار اعتبار من أول يوليو سنه ١٩٧٤ .

صدر فى ٢٤ رجب سنه ١٣٩٤ (١٣ أغسطس سنه ١٩٧٤)

دكتور : مصطفى أبو زيد فهمى

---

(١) الوقائع المصرية - العدد ٢٢٧ بتاريخ ٥/١٠/١٩٧٤

قـــرار رقم ٧٧٧ لسنة ١٩٧٤ و ٢١٢ ، شهر عقارى ،

بتنظيم إدارة الترجمة بمصلحة الشهر العقارى والتوثيق [١]

العـــدل

بعد الأطلاع على الدستـور :

وعلى القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهرالعقارى والقوانين المعدله له.

وعلى القانون رقم ٦٨لسنة ١٩٤٧ بشأن التوثيق والقوانين المعدله له .

وعلى القانون رقم ٥ لسنة ١٩٦٤ بشأن تنظيم مصلحة الشهر العقارى والتوثيق.

وعلى القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر .

وعلى المرسوم الصادر فى ١٤ أغسطس سنه ١٩٤٦ باللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر العقارى والقرارات المعدله له .

وعلى المرسوم الصادر فى ٣ نوفمبر سنه ١٩٤٧ باللائحة التنفيذية لقانون التوثيق القرارات المعدله له .

وبناء على أقتراح وكيل وزارة العدل لشئون الشهر العقارى والتوثيق .

قـــرر

مـــادة ١ ـ تختص إدارة الترجمة بمصلحة الشهر العقارى والتوثيق بترجمة ما يقدم اليها من المحررات والأوراق الآتية :

(أ) المحررات والأوراق اللازمة لأعمال مصلحة الشهر العقارى والتوثيق .

(ب) المحررات والأوراق الأخرى التى يوافق الأمين العام على ترجمتها .

مـادة ٢ ـ تترجم المحررات والأوراق المشار اليها فى المادة السابقة من والى لغه أو أكثر من اللغات الآتيـة :

(أ) اللغـة العربيـة .

(ب) اللغة الأنجليزيه

(ج) اللغة الفرنسيه .

---

(١) الوقائع المصرية العدد ٢٢٧ بتاريخ ١٩٧٤/١٠/٥

ويجوز بقرار من أمين عام المصلحة إضافة لغة أخرى إلى اللغات المذكورة إذا اقتضت ذلك حاجة العمل وتوافرت الإمكانيات اللازمه .

مـادة ٣ : مع عدم الإخلال بأحكام المادة الأولى من هذا القرار لا تقبل للترجمة المحررات والأوراق الصادره من الجهات الرسمية الكائنه خارج جمهورية مصر العربية وكذلك المحررات والأوراق الصادره من الهيئات الدبلوماسية أو القنصلية بالجمهورية إلا إذا كانت معتمده من الجهات الرسمية المختصه .

مـادة ٤ : يقدم طلب الترجمة من صاحب الشأن أو من يقوم مقامه ، ويجب أن يشتمل الطلب على البيانات الآتية :

(أ) إسم الطالب ومحل أقامته وإسم من يمثله ومحل إقامته كذلك إن كان يعمل لغيره .

(ب) نوع المحرر أو الورقة محل الترجمة واللغه المطلوب الترجمة اليها .

(ج) السبب المبرر للترجمة .

(د) مرفقات الطلب .

(هـ) تاريخ تقديم الطلب .

(و) توقيع الطالب .

مـادة ٥ : يجب أن يرفق مع الطلب صوره فوتوغرافية أو خطيه من المحرر أو الورقة محل الترجمة موقعا عليها من الطالب بمطابقتها للأصل .

مـادة ٦ : يسلم طالب الترجمة بعد أداء الرسم المستحق إيصالا موقعا عليه من الموظف المختص مبينا به رقم الطلب وتاريخ قيده بالسجل المعد لذلك والمستندات المقدمه .

مـادة ٧ : يعد بإدارة الترجمة سجل خاص تقيد فيه طلبات الترجمة بأرقام متتابعة طبقا لتواريخ تقديمها وتدون فى هذا السجل البيانات المتعلقة باسم الطالب ومحل إقامته وإسم من يمثلة ومحل إقامته كذلك أن كان يعمل لغيره ونوع المحرر أو الورقة محل الترجمة واللغة المطلوب الترجمة منها واليها ومرفقات الطلب وقيمة الرسم ورقم وتاريخ قسيمة السداد وتوقيع الطالب

بالأستلام وتاريخه وكذلك ما قد يوجد من الملاحظات ويجب أن يقفل هذا السجل سنويا .

مـادة ٨ : تحرر الترجمة من نسختين تعتمدان من مدير إدارة الترجمة بما يفيد المراجعة ، وبالنسبة لتراجم المحررات والأوراق المراد استعمالها خارج الجمهورية فليزم التصديق عليها من أمين عام مصلحة بما يفيد إعتمادها توقيع مدير إدارة الترجمة وتسلم أحدى النسختين للطالب وتحفظ الأخرى فى الملف الخاص بالطلب بادارة الترجمة.

مـادة ٩ : يجوز لكل ذى مصلحة الحصول على صورة طبق الأصل من تراجم المحررات والأوراق المحفوظة بإدارة الترجمة بناء على طلب يقدم بذلك مقابل دفع الرسم المستحق .

مـادة ١٠ : تعد إدارة الترجمة فى نهاية كل شهر إحصائية ببيان الطلبات المقدمة إليها وفقا لكل لغه مع بيان الرسوم المسدده عنها وما تم إنجاه منها وما لم ينجز وسبب عدم الإنجاز وترسل هذه الإحصائية إلى إداره التخطيط والمتابعة للعرض على أمين عام المصلحة .

كما تعد إحصائية كل (سته أشهر) ترسل إلى إداره المحفوظات .

مـادة ١١ : تخضع أعمال إدارة الترجمة لإشراف إدارتى التفيش الفنى والتفتيش الإدارى والمالى كل فيما يخصها .

مـادة ١٢ : يعلم بهذا القرار من تاريخ صدوره

صدوره فى ٢٤ رجب سنه ١٣٩٤ (١٣ أغسطس سنه ١٩٧٤)

دكتور : مصطفى أبوزيد فهمى

قــــرار وزيـــر العـــدل رقـــم ١٠٢١ لسنـة ١٩٧٦
بنمـــاذج طلبات الشهر [(١)(٢)]

وزيــــر العــــدل

بعد الأطلاع على القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٧٦ بتنظيم الشهر العقارى .

قــــــرر

مــادة ١ : تكون طلبات الشهر وفقا للنماذج المرفقة بهذا القرار على حسب الأحوال ويتكون كل نموذج من ثلاث نسخ متطابقة [(٣)] .

ويجوز أن تحرر طلبات الشهر على غير هذه النماذج على أن تتضمن البيانات الواردة بها .

مــادة ٢ : ينشر هذا القرار فى الوقائع المصريه ، ويعمل به من تاريخ نشره .

صدوره فى ٧ رجب سنه ١٣٩٦ ، المرافق (٥ من يوليه سنه ١٩٧٦)

وزير العدل

إمضاء

أحمد سميح طلعت

---

(١) الوقائع المصرية ـ العدد ١٨١ فى ١٩٧٦/٨/٥

(٢) مذاع بالمنشور الفنى ٧٦/١٠ .

(٣) معدله بالقانون ١٩٩٦/٢٢٣ والمنشور بالجريدة الرسمية عدد ٢٧ مكرر بتاريخ ١٩٩٦/٧/١٤ .

وزارة العـــدل

قـرار وزير العـدل رقم ٣٣٢٢ لسنة ١٩٨٦

بتنظيم صندوق الخدمات الصحية والاجتماعية للعاملين

بمصلحة الشهر العقارى والتوثيق [١]

وزيـــر العـــدل :

بعد الأطلاع على قانون مصلحة الشهر العقارى والتوثيق الصادر بالقرار بقانون رقم ٥ لسنه ١٩٦٤

وعلى قانون نظام العاملين المدنيين بالدولة الصادر بالقانون رقم ٤٧ لسنه ١٩٧٨ وعلى القانون رقم ٨ لسنه ١٩٨٥ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٩٦ لسنه ١٩٨٠ بفرض رسم إضافى لدور الحكم .

وعلى قرار وزير العدل رقم ١٢٥٠ لسنه ١٩٧٩ بانشاء مكتب العلاقات الإنسانية المعدل بقراره رقم ٣٥٧٨ لسنه ١٩٨١ .

وعلى قرار وزير العدل رقم ٢٧٤٩ لسنه ١٩٨٥ بتخفيض ٥٠٪ من حصيله الرسم الإضافى على أعمال الشهر العقارى والتوثيق المنصوص عليها فى البند «سادساً» من الجدول المرفق بالقانون رقم ٨ لسنه ١٩٨٥ لصرف حوافز للعاملين بمصلحة الشهر العقارى والتوثيق ولتمويل الخدمات الصحية والاجتماعية لهم ولأسرهم .

وعلى قرار وزير العدل رقم ١٤٩٥ لسنه ١٩٨٦ بنظام الحوافز للعاملين بمصلحة الشهر العقارى والتوثيق .

قـــرر:

(المادة الأولى)

ينتفع بأحكام تنظيم صندوق الخدمات الصحية والاجتماعية المرافق العاملون بمصلحة الشهر العقارى والتوثيق وأسرهم .

---

(١) الوقائع المصرية العدد ٢٠٩ فى ١٩٨٦/٩/١٧

ويقصد بالأسره من يعوله العامل من :

(أ) الزوجات غير العاملين أو الزوج العاجز عن الكسب .

(ب) البنات غير العاملات منى كن غير متزوجات أو كن أرامل أو مطلقات.

(ج) الأبناء غير العاملين الذين لم يجاوزا سن الحادية والعشرين أو جاوزوها وكانوا فى أحدى مراحل التعليم الجامعى أو العالى ولم يجاوزوا سن السادسة والعشرين ، أو جاوزوها وكانوا عاجزين عن الكسب .

وينتفى شرط الإعالة بالنسبة لأولاد العامله بوجود أبيهم على قيد الحياة ما لم يكن عاجز عن الكسب .

(المادة الثـانيـــة)

يستخدم الرصيد الفائض من نسبة ال ٥٠ ٪ المخصصة بقرار وزير العدل رقم ٢٧٤٩ لسنه ١٩٨٥ المشار اليه بعد صرف الحوافز الصادر نظامها بقرار وزير العدل رقم ١٤٩٥ لسنه١٩٨٦ فى تمويل الخدمات الصحية والاجتماعية التى يكلفها تنظيم الصندوق للمنتفعين بأحكامه .

(المادة الثـــالثـــة)

يستبعد العاملون بمصلحة الشهر العقارى والتوثيق من الحكم الخاص باعانة التقاعد والوفاء المنصوص عليه فى المادة (٣) من قراز وزير العدل رقم ١٢٥٠ لسنه ١٩٧٩ بانشاء مكتب العلاقات الإنسانية اعتبارا من ١٩٨٥/٦/١٦ ، ومن الحكم الخاص باعانات الزواج والكوارث المنصوص عليه فى البندين (أولا) و (ثالثا) من المادة (٢) من ذلك القرار اعتبارا من ١٩٨٦/٨/١ ويستمر انتفاعهم بسائر أحكامه الى أن تصدر اللائحة الإدارية واللائحة الصحية للصندوق .

(المادة الرابعـــة)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصريه ، ويعمل به اعتبارا من ١٩٨٦/٨/١ .

صدر فى ١٩٨٦/٧/٣١

وزيـــر العـدل

المستشار / أحمد ممدوح عطيه

تنظيم صندوق الخدمات الصحية والاجتماعية
للعاملين بمصلحة الشهر العقارى والتوثيق

مـــادة ١ : يقوم صندوق الخدمات الصحية والاجتماعية للعاملين بمصلحة الشهر العقارى والتوثيق- المنشأ بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٨٥ على تحقيق مايلى :

(أ) تقديم الخدمات الصحية المتاحة للعاملين دون الإخلال بنظام العلاج التأمينى المقرر بالقانون رقم ٣٢ لسنه ١٩٧٥ والمطبق عليهم بقرار وزير الدوله للصحة رقم ٤٧٨ لسنه ١٩٨١ .

(ب) تقديم الخدمات الصحية المتاحة لأسر العاملين .

(ج) أداء الخدمات الاجتماعية المنصوص عليها فى هذا التنظيم للعاملين وأسرهم .

مـادة ٢ : يتولى إدارة الصندوق مجلس إدارة يشكل على النحو التالى :

* مساعد أول وزير العدل .
* مساعد وزير العدل لشئون المصالح المعاونة للهيئات القضائية وعند خلو وظيفته يحل محلته مساعد وزيرالعدل لشئون الديوان العام .
* مساعد وزير العدل لشئون المصالح المعاونه للهيئات القضائية وعند خلو وظيفة يحل محل مساعد وزير العدل لشئون الديوان العام .
* مساعد وزير العدل لشئون الرعاية الصحية والاجتماعية وعند خلو وظيفته يحل محله رئيس مكتب العلاقات الأنسانية .
* رئيس الإدارة المركزية لشئون الشهر العقارى والتوثيق .
* الأمين العام لمصلحة الشهر العقارى والتوثيق .

ولوزير العدل أن يضم الى عضوية المجلس إثنين من ذوى الخبرة وتكون عضويتهما لمدة سنه قابلة للتجديد ، ولايكون لأيهما صوت معدود فى المداولات .

مـادة ٣ : يتولى مجلس إدارة الصندوق تصريف شئون وتحقيق أغراضه ، وله على الأخص مايلى :

(أ) إعداد مشروع اللائحة الإدارية الصحية ، وإقتراح تعديها عند الإقتضاء.

(ب) وضع خطة العمل باللائحة الصحية لتقديم الخدمات المنصوص عليها في البندين (أ) ، (ب) من المادة (١) من هذا التنظيم وتحديد نطاقها ووسائل تقديمها في أول كل سنه مالية في حدود الإمكانيات المالية للصندوق .

(ج) النظر في طلبات صرف الإعانة المنصوص عليها في المادة (١٨) من هذ التنظيم .

(د) النظر في التقارير التي تقدم عن المركز المالي للصندوق وسير العمل فيه.

(هـ) الموافقة على مشروع الموازنة السنوية والحساب الختامي للصندوق .

(و) النظرفي كل مايرى وزير العدل أو رئيس مجلس الإدارة عرضه على المجلس .

مـــادة ٤ : يجوز لمجلس الإدارة أن يعهد ببعض إختصاصاته ـ عدا مانصت عليه المادة (١٨) من هذا التنظيم الى لجنه من أعضائه ، أو الى رئيس المجلس أو إلى لجان فرعيه في المحافظة يشكلها لمدة سنه قابلة للتجديد وتكون مسئولة أمامه عن تنفيـذ مهامها طبقا لنصـوص هذا التنظيم وأحكام اللوائح .

مـادة ٥ : يجتمع مجلس الإدارة بدعوة من رئيسة أو بناء على طلب وزير العدل وتكون إجتماعات المجلس صحيحة بحضور رئيس المجلس وثلاثة من أعضائه.

وتصدر القرارات بأغلبيه آراء الحاضرين وعند التساوي يرجع رأى الجانب الذى منه الرئيس .

مـادة ٦ : تمثل رئيس مجلس الإدارة الصندوق أمام القضاء وفي صلاته بالغير ويكون له ولمن يفوضه من أعضاء مجلس الأدارة توقيع العقود التي يبرمها الصندوق وندب العاملين اللازمين له والمدة سنه قابلة للتجديد وانهاء ندبهم وتحديد مستويات مكافآتهم وتقرير المقابل المستحق لهم عن الجهود غير العادية كما يكون له سائر الإختصاصات التي تسندها إليه اللوائح .

مـادة ٧ : يكون للصندوق مدير عام تحدد اللائحة الإدارية إختصاصاته ويتولى أمانه مجلس الإدارة وإعداد تقرير كل ستة شهور عن المركز المالى للصندوق وسير العمل فيه .

مـــادة ٨ : يكون للصندوق موازنه خاصة تعد على نمط الموازنه العامة للدولة وتبدأ السنة المالية ببداية السنه المالية للدولة وتنتهى بنهايتها .

مـادة ٩ : يفتح حساب خاص باسم الصندوق بالبنك المركزى المصرى ويتم الإنفاق منه طبقا للقواعد واللوائح المالية المعمول بها فى الجهات الإدارية التى تسرى عليها أحكام القانون رقم ١٢٧ لسنه ١٩٨١ بشأن المحاسبة الحكومية .

ويكون لرئيس الإدارة المركزية لشئون الشهر العقارى والتوثيق سلطات رئيس المصلحة المنصوص عليها فى القوانين واللوائح ، وعند خلو وظيفة أو غيابة يحل محله الأمين العام لمصلحة الشهر العقارى والتوثيق .

مـادة ١٠ : تصرف للعامل عند إنتهاء خدمته لبلوغ السن المقرره لترك الخدمة إعانة تعادل آخر مرتب أساسى شهرى كان يتقاضاه مضروبا فى عدد سنوات الخدمة وكسورها بمصلحة الشهر العقارى والتوثيق المحسوبة فى المعاش وتعويض الدفعة الواحدة بما فيها مدد الإعاره والندب والأجازات والبعثات والمنح والتجنيد والاستبقاء والاستدعاء للاحتياط دون مضاعفه أية مدة ولأضافة مدة أخرى زائدة أو إعتبارية أو افتراضية ويجبر كسر الشهر أو تحسب كسور الجنية جنيهاً .

مادة ١١ : تضاف الى مدة خدمة العامل فى حالات إنهاء الخدمة للعجز أو للوفاة مدة خمس سنوات او المدة التى كانت باقية لبلوغ العامل السن المقرره لترك الخدمة أيهما أقل وتحسب إعانه نهاية الخدمة بالضوابط المبينه فى المادة السابقة على هذا الأساس وتصرف بحد أدنى مقداره ألف وخمسمائة جنية للعامل فى حالة العجز ولمن عينه من زوج وأقارب حتى الدرجة الرابعة فى حالة الوفاة فاذا لم يعين صرفت لورثته الشرعيين .

مــادة ١٢ : تصرف (إعانه نهاية الخدمة) المنصوص عليها فى المادتيين السابقتين متى كان خدمة العامل قد إنتهت لأحد الأسباب المبينه فيهما خلال الفترة من ١٦/٦/١٩٨٥ وتاريخ إنشاء الصندوق حتى ١/٨/١٩٨٦ تاريخ العمل بالأقرار .

وتخفض هذه الإعانة بمقدار ما يكون قد صرفت للعامل أو لورثته من إعانة طبقا للمادة (٣) من قرار وزير العدل رقم ١٢٥٠ لسنة ١٩٧٩ بانشاء مكتب العلاقات الأنسانية .

مــادة ١٣ : تصرف للعامل (بمناسبة زواجة الأول) إعانة تعادل (عشرة أمثال مرتبه الأساسى الشهرى) فى تاريخ توثيق عقد الزواج ، بحد أقصى مقداره (ستمائة جنيه).

مادة ١٤ : تصرف للعامل بمناسبة زواج بنت له لم يسبق لها الزواج إعانه تعادل ثمانية أمثال مرتبة الأساسى الشهرى فى تاريخ توثيق عقد زواجها بحد أقصى مقداره (خسمائة جنية) .

ولا يتكرر الصرف للعامل سوى مرة واحدة بمناسبة زواج بنت أخرى :

مــادة ١٥ : لا يمنع صرف إعانة الزواج للزوج من صرفها للزوجة ، ولا يمنع صرفها لهما من صرفها لمن يعمل مثالهما من أبوى الزوجة بمصلحة الشهر العقارى والتوثيق فاذا كان كلا الأبوين عاملا بالمصلحة صرف له إعانة تعادل أربعة أمثال مرتبة الأساسى الشهرى فى تاريخ توثيق العقد بحد أقصى مقداره (مائتان وخمسون جنيها).

مــادة ١٦ : تصرف للعامل فى حالة (وفاة أحد افراد أسرته) إعانة تعادل مرتبه الأساسى الشهرى فى تاريخ وفاة ، بحد أدنى مقداره (مائة جنيه) .

مــادة ١٧ : تصرف فى حالة وفاة العامل إعانة تعادل مثلى مرتبه الأساسى الشهرى فى تاريخ الوفاة بحد أدنى مقداره (مائتا جنيه) ، لمن عينه العامل من زوج وأقارب حتى الدرجة الرابعة ، فاذا لم يعين صرفت لورثته الشرعيين .

مــادة ١٨ : تصرف للعامل ، إذا حلت به كارثه ، إعانة يقرها مجلس الإدارة بما لايجاوز خمسة وعشرين مثلا لمرتبه الأساسى الشهرى فى تاريخ حلولها ، وبحد أقصى مقداره (ألف وخمسائة جنيه) .

الجـــزء العاشـــر

قوانين وثيقة الصلة بأعمال الشهر العقارى

وقوانين التيسيرات الجديدة على طالبى الشهر

(يوليـو ٩٦)

١ ـ التحكيم (ق ١٩٩٤/٢٧)

٢ ـ التعامل بالنقد الأجنبى (ق ٣٨لسنة ١٩٩٤) معدل بالقانون ١٩٩٦/٢٢٨

٣ ـ قانون الأحوال المدنية ق ١٩٩٤/١٤٣ .

٤ ـ قانون تملك الأجانب للعقارات المبنية والأراضى الفضاء بمصر (ق ١٩٩٦/٢٣٠) .

التحــــكيم (ق ١٩٩٤/٢٧)
وأحكام المحكمين [١][٢]

المادة الأولى :

يعمل به ولو كان اتفاق التحكيم مبرم قبل نفاذ قانون التحكيم ١٩٩٤/٢٧ (أى بأثر رجعى) والمادة الرابعة يعمل به بعد شهر من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية (بدأ العمل به فى ١٩٩٤/٥/٢٢) .

مـادة ٩ من القانون يكون الاختصاص بنظره (للمحكمة المختصة أصلا بنظر النزاع) وتظل كذلك حتى نهاية إجراءات التحكيم .

مادة ٢/١٠ يجب (تحديد موضوع النزاع) بالدعوى وإذا كان الاتفاق لاحق لقيام النزاع فيجب (أن يحدد المسائل التى يشملها التحكيم) والا كان الاتفاق (باطل) و (اى بند) اساسى بالعقد يتضمن شرط التحكيم والاحالة اليه وكان واضحا (يعد اتفاق على التحكيم) .

مـادة ١١ (لايجوز) التحكيم فى (المسائل التى لايجوز فيها الصلح)(كالنبوه م٥٥١ مدنى لأنها من النظام العام والأهلية (م ٤٨ مدنى) والا كان (باطلا) .

مـادة ١٢ يجب أن يكون اتفاق التحكيم (مكتوباً) والا كان (باطلا) .

مادة ١٣ فى حالة رفع دعوى صحة تعاقد عقد بيع ابتدائى متضمن شرط (التحكيم) للمحكمة اذا ما دفع امامها قبل ابداء أى طلب أو دفاع فى الدعوى أن تحكم (بعد قبول الدعوى) .

مادة ١/١٥ تشكل هيئة التحكيم بإتفاق الطرفين من (محكم واحد) أو أكثر فاذا لم يتفقا على العدد كان العدد (ثلاثة) .

مـادة ٢/١٥ فى حالة تعدد المحكموم يجب أن يكون عددهم (وترا) والا كان التحكيم (باطل) (كثلاثة أو خمسة أو سبعة مثلا) .

---

(١) مذاع بالمنشور الفنى ١٩٩٤/٥ وبالجريدة الرسمية العدد ١٦ تابع ١٩٩٤/٤/٢١ .

(٢) وسنده فى الاسلام (فابعثوا حكما من اهله وحكمها من أهلها أن يريد اصلاحا يوفق الله بينهما) (النساء٣٥)

مـادة ١/١٦ لا يجوز أن يحكم المحكم قاصر أن محجور عليه أو محروم من حقوقه المدنيه بسبب الحكم عليه فى جناية أو جنحه مخله بالشرف أو بسبب افلاسه مالم يرد اليه اعتباره .

مادة ٤٠ يصدر الحكم (بأغلبيه الآراء) بعد (المداوله) .

مـادة ١/٤٣ يصدر حكم التحكيم (كتابة) (وموقع من المحكمين) وفى حالة تشكيل هيئة التحكيم من أكثر من محكم واحد يكتفى بتوقيعات (أغلبيه المحكمين) بشرط ذكر سبب عدم توقيع الأقلية فى الحكم .

مـادة ٢/٤٣ يجب أن يكون حكم التحكيم (مسبب) الا اذا استبعد ذلك اطراف التحكيم أو كان القانون الواجب التطبيق على اجراءات التحكيم لايشترط ذكر سبب.

مـادة ٣/٤٣ يجب أن يشتمل حكم التحكيم على اسماء الخصوم وعناوينهم واسماء المحكمين وعناوينهم وجنسياتهم وصفاتهم ، صورة من اتفاق التحكيم ، وملخص لطلبات الخصوم وأقوالهم ومستنداتهم ومنطوق الحكم وتاريخ ومكان اصداره واسبابه إذا كان زكرها واجب .

مـادة ١/٤٤ تسليم صور من الحكم لكل طرف خلال (٣٠يوم) من تاريخ صدوره موقعه من المحكمين .

مـادة ٥٢ أحكام التحكيم (غير قابلة للطعن فيها بأى طريق) فلا يجوز استئنافها وانما يجوز رفع دعوى مبتدأ ببطلانها فى أحوال :

مـادة ٥٥ احكام المحكمين (واجبة النفاذ) (وحائزه لحجية الأمر المقتضى)

وقد أصدرت مصلحة الشهر العقارى (المنشور الفنى ١٩٩٤/٥) ويوجب مراعاة (عدم تزييل أحكام المحكمين بالصيغة التنفيذية به عند تقديمها للشهر) باعتبار أن اجراءات الشهر العقارى ليست ضمن اجراءات التنفيذ .

المستندات المطلوبة للشهر :

(١) اتفاق التحكيم أو صورة رسمية منه .

(٢) صورة رسمية من حكم المحكمين .

نخلص مما سبق أن التحكيم يكون (باطلا) فى أحوال سته هى :

(١) عدم وجود اتفاق مكتوب (مادة ١٢)

(٢) عدم تحديد موضوع النزاع بالدعوى (مادة ٢)

(٣) اذا كان فى مسائل لايجوز فيها الصلح (مادة ١١)

(٤) اذا لم يكن تشكيل هيئة المحكمون (وترا) اذا زادوا عن واحد (مادة ٢/١٥)

(٥) بطلان اجراءات التحكيم أو بطلان اعلان أحد طرفى التحكيم (مادة ١/٥٣)

(٦) شروط فى الحكم بأن يكون (**مكتوب**) (**وموقع**) من المحكمون (**ومسبب**) مالم يتفق على غير ذلك أو كان القانون الواجب التطبيق لايشترط ذلك وأن يشتمل على (**اسماء وعناوين وجنسية وصفه**) كل من (**الخصوم والمحكمين**) (مادة ٤٣) .

٢ ـ التعامل بالنقد الأجنبى [(١)]

ق١٩٩٤/٣٨ معـــدل بالقـــــانون١٩٩٦/٢٢٨

منشوران فنيان ٧,٣ لسنه ١٩٩٤ ، ٩٦/٢٦)

مـادة ١ : لكل شخص طبيعى أو معنوى أن يحتفظ بكل ما يؤول اليه أو يملكه أو يحوزه من نقد أجنبى وله الحق فى القيام بأيه عمليه من عمليات النقد الأجنبى بما فى ذلك التمويل للداخل والخارج والتعامل داخليا . على أن تتم هذه العمليات عن طريق المصارف المعتمده للتعامل فى النقد الأجنبى والجهات الأخرى المرخص لها بالتعامل طبقا لأحكام هذا القانون فى جمهورية مصر ..

مـادة ٢ : للمصارف المعتمده القيام بأية عمليه من عمليات النقد الأجنبى بما فى ذلك قبول الودائع والتعامل والتحويل للداخل والخارج والتشغيل والتغطية فيما تحوزه من أرصده بالنقد الأجنبى ويجوز للوزير المختص أن يرخص بالتعامل فى النقد الأجنبى لجهات أخرى غير المصارف المعتمده .

مـادة ٣منه : (ملغاه بالمادة الأولى بقانون ١٩٩٦/٢٢٨) والمنشور الفنى ١٩٩٦/٢٦ [(٢)] .

وكانت تنص قبل إلغائها على (يكون إجراءات التحويلات والمعاملات ذات الطابع الرأسمالى والمتعلقة بتصرف الأجانب المقيمين بالخارج فى الأصول الرأسمالية من العقارات على مختلف أنواعها المملوكة لهم بالبلاد على أن يتم التحويل خلال(٥سنوات) من تاريخ التصرف فى هذه العقارات) .

مـادة ١٣ منه: تتفق أحكام هذا القانون مع أحكام قانون الإستثمار رقم ١٩٨٩/٢٣٠ .

مـادة ١٤ منه : يلغى قانون التعامل بالنقد الأجنبى السابق رقم ١٩٧٦/٩٧ .

---

(١) منشور الجريدة الرسمية العدد ٢٢ بتاريخ ١٩٩٤/٦/٢ ومذاع بالمنشور الفنى ١٩٩٤/٣ .

(٢) وبالغاء م ٣ ق ٩٤/٣٨ يلغى شرط تحويل نقد أجنبى يساوى قيمة العقار الذى يمتلكه ويكون المستثمر الأجنبى المقيم بالخارج قد تخلص من قيد كيفية إسترداد حصيلة تصرفه فى العقارات المملوكة له بمصر.

مـادة ١٦ منه : يقصـد بالوزير المختص فى تطبيق أحكام هذا القـانون الوزير الذى يتبعه قطاع النقد الأجنبى .

ويراعى بخصوص ذلك القانون مايلى :

أولاً : عند إشهار عـقود بيع مملوكة لأجانب مقيمين بمصر وصادره منهم يجب مطالبة أصحاب الشأن بتقديم شهادة من مصلحة وثائق السفر والهجره تفيد إقامة الأجنبى بالبلاد مدة ٥ سنوات متصله أو حصوله على إقامة خاصة لمده عشر سنوات .

ثانيـــاً : لايطبق هذا القانون على الأموال المنقوله (كالسيارات) .

ثـالثـــاً : ملغاه بالمنشور الفنى ٩٦/٢٦ .

رابعـــاً : ملغاه بالمنشور الفنى ٩٦/٢٦ .

خامسا : أُلغيت م ٤٤١ تعليمـات شهـر ٩٣ الخـاصة بإخطار الجـهات الأربع وإرسال صورة إضافية من طلب الشهر إليها وهى مأمورية الضرائب المختصة التابع لها العقار والإدارة العامة للنقد بوزارة الإقتصاد وقسم مكافحة تهريب النقد بوزارة الداخلية والمصرف المعتمد الذى يحدده صاحب الشأن وذلك بموجب المنشور الفنى٩٦/٢٦ .

اللائحة التنفيذية لقانون التعامل بالنقد الأجنبى

ق٣٨/١٩٩٤

قــرار وزارى رقم ٩٤/٣٣١ [(١)]

المادة الرابعة : يلغى القرار الوزارى ١١٧/ ١٩٩١ بشأن اللائحة التنفيذية للقانون ٧٦/٩٧ الخاص بتنظيم التعامل بالنقد الأجنبى والقرارات المعدله له .

مواد اللائحه التنفيذية :

مـــادة ١ : يكون التعامل فى النقد الأجنبى بمصر فى اطار سوق حره للنقد الأجنبى تتم من خلال الجهات الآتية :

أ ـ البنك المركزى المصرى .

ب ـ المصارف المعتمدة المنصوص عليها فى م ٦ من هذه اللائحة .

ج – الجهات غير المصرفية المرخص لها فى التعامل بموجب قرار وزارى .

وتقوم الجهات المشار اليها بالبندين (ب، ج) بالتعامل فى النقد الأجنبى لحسابها أو حساب غيرها تحت مسئوليتها .

مـادة ٦ : المصارف المعتمده وهى :

(١) البنك الأهلى المصرى .

(٢) بنك مصر .

(٣) بنك اسكندرية .

(٤) بنك القاهره .

(٥) البنك التجارى الدولى / مصر .

(٦) بنك مصر الدولى .

(٧) البنك المصرى الأمريكى .

(٨) بنك مصر رومانيا .

---

(١) منشور بالجريدة الرسمية عدد ١٧٣(تابع) / ٩٤/٨/٤ ويعمل به من ٩٤/٨/٥ مذاع بالمنشور الفنى ١٩٩٤/٧

(٩) بنك القاهره وباريس .

(١٠) بنك مصر امريكا الدولى .

(١١) بنك قناة السويس .

(١٢) بنك النيل .

(١٣) بنك اسكندرية الكويت الدولى .

(١٤) البنك الأهلى منوسيته جنرال .

(١٥) بنك القاهره الشرق الاقصى .

(١٦) بنك الدلتا الدولى .

(١٧) المصرف الاتحادى العربى للتنمية والأستثمار .

(١٨) بنك المهندسين .

(١٩) بنك التمويل المصرى السعودى .

(٢٠) البنك الوطنى المصرى .

(٢١) البنك الوطنى للتنمية .

(٢٢) المصرف الاسلامى الدولى للاستثمار والتنمية .

(٢٣) بنك التجارة والتنمية (التجاريه) .

(٢٤) بنك فيصل الأسلامى .

(٢٥) بنك الدقهليه التجارى .

(٢٦) بنك الأسكندرية التجارى والبحرى .

(٢٧) بنك مصر اكستريور .

(٢٨) بنك بورسعيد الوطنى للتنمية .

(٢٩) البنك المصرى البريطانى .

(٣٠) البنك المصرى الخليجى .

(٣١) بنك مصر العربى الأفريقى .

(٣٢) بنك الأئتمان الدولى .

(٣٣) بنك القاهره .

(٣٤) بركليز الدولى .

(٣٥) بنك مصر ايران للتنمية .

(٣٦) بنك العمال المصرى .

(٣٧) الشركة المصرفيه العربيه الدولية .

(٣٨) البنك المصرى لتنمية الصادرات .

(٣٩) بنك أمريكان أكسبريس.

(٤٠) البنك العربى الأفريقى الدولى .

(٤١) سيتى بنك .

(٤٢) بنك التعمير والاسكان .

(٤٣) بنك الوطنى الوطنى البنك العربى ش . م . ع

(٤٤) بنك كريديه ليونيه .

(٤٥) بنك الشرق ش . م . ع [١] .

(٤٦) البنك ابو ظبى العمانى . [٢]

م٣١ /د يعتبر أجنبى مقيم بمصر (كل من حصل على أقامة بالبلاد لمده عشر سنوات أو أقام بالبلاد لمده خمس سنوات متصله) .

---

(١) أضيفت بالقرار الوزارى ٦٢٦/١٩٩٤ واذعت بالمنشور الفنى ١/١٩٩٥ .

(٣) اضيفت بالقرار الوزارى ٢٦٦/٩٥ والمنشور بالوقائع المصريه عدد ١١٧ / ٢٨/٥/٩٥ ومذاع بالمنشور الفنى ٤/٩٥

قانـون الأحـوال المدنية رقم ١٤٣ لسنه ١٩٩٤

مــادة ٥ : تختص اقلام الكتاب بمحاكم الأحوال الشخصية بقيد واقعتى الزواج والطلاق اذا كـان طرفـا العلاقـة من المواطنين متـحـدى الديانه والمله ، وتخـتص مكاتب التوثيق بالشهر العقـارى بعقد واقعتى الزواج والطلاق اذا كان أحد طرفى العلاقة أجنبيا أو كان الطرفان مصريين وإختلفا فى الديانة أو المله .

مــادة ٧ على الجهات الصحية أو أقلام الكتاب بمحاكم الأحوال الشخصية ومكاتب التوثيق بالشهر العقارى إرسال (إخطارات اسبوعيه) عن وقائع الأحوال المدنيـة التى ابلغت بهـا أو قامت بقيدها الى اقسام السجل المدنى المقابلة تتـضمن البيانات الخاصة بكل واقعة مؤيده بالمستندات التى تؤكد صحة الواقعة وبياناته خلال ٣ يوم من إنتهاء الإسبوع الذى سلم فيه التبليغ أو الوثيقة .

مــادة ١٤ لا يجوز للموظف المختص بالجهات الصحية أو أقلام الكتاب بمحاكم الأحوال الشخصية أو مصلحة الأحوال المدنيه أو مكاتب التوثيق بالشهر العقارى قيد أى واقعه او مباشره عمل من أعمال الأحوال المدنية إذا كان الأمر متعلقاً به او بزوجة أو بأقاربة أو باصهار حتى الدرجة الرابعة وفى هذه الحالة يقوم رئيسة المباشر بتسجيل الواقعة .

مــادة ٢١ : لايجوز إشتراك اخوين أو أختين من الأب فى (إسم واحد) كما لايجوز أن يكون الإسم (مركبا) أو (مخالفا للنظام العام) أو لأحكام الشرائع السماوية .

مــادة ٣٠ يجب على السلطات المختصة بتوثيق الوقـائع الواردة بمادة ٥ ، اثبات رقم بطاقة تحقيق الشخصية وجهة إصدارها او الرقم القومى وتاريخ الميلاد وجهته لكل من طرفى العلاقة بشرط أن يكون ذلك مؤيدا بالمستندات وفقا للائحة التنفيذية للقانون.

مــادة ٣١ : على صاحب الشأن تقديم وثائق الوقائع الى مكتب التوثيق الواقع بدائرتها الواقعة خلال ١٥ يوم من تاريخ تسجيلها على النموذج المعد لذلك فإذا كان أحد أطراف العلاقة (أجنبيا) يجب إثبات رقم جواز السفر وجهة صدوره .

---

(١) نشر بالجريدة الرسمية عدد ٣٣ تابع ١٩٩٤/٦/٩ ومذاع بالمنشور الفنى ١٩٩٤/٦.

مــادة ٣٣ تصدر وثائق الزواج والطلاق لأول مرة من أقلام الكتاب بمحاكم الأحوال الشخصية ومكاتب التوثيق بالشهر العقارى ، (وتختص مصلحة الأحوال المدنيه) بإصدار (صور) تلك الوقائع .

مــادة ٤٨ : يجب على كل من بلغ سن ١٦ سنه من موطنى جمهورية مصر التقدم لطلب الحصول على بطاقة شخصية من قسم السجل المدنى الذى يقيم بدائرته خلال ٦ شهور من تاريخ بلوغه السن .

مــادة ٥٠ : تكون بطاقة تحقيق الشخصية (حجة) على صحة البيانات الواردة بها متى كانت صالحة للإستعمال وسارية المفعول . ولا يجوز للجهات الحكومية أو غير الحكومية الإمتناع عن إعتمادها فى إثبات شخصية صاحبها ويجب على كل من بلغ السن المذكورة (١٦سنه) فصاعدا)حمل بطاقته وتقديمها لمندوبى السلطات العامة فور طلبها للإطلاع عليها ولا يجوز لمندوبى السلطات العامة سحبها أو الأحتفاظ بها .

مــادة ٥١ المجندين فى أوقات الحرب يحملون (بطاقة مرور) صادره من وزارة الدفاع تقوم مقام بطاقة تحقيق الشخصية .

اللائحة التنفيذية لقانون الأحوال المدنية

قرار وزارى رقم ١١٢١ /١٩٩٥ والمنشور بالوقائع المصرية

عـدد ٥٠ (تابع) / ١٩٩٥/٢/٢٧ (المذاع بالمنشور الفنى ١٩٩٥/٥) ويعمل به من اليوم التالى لنشره (وفقا م ٢ من اللائحة التنفيذية) .

مـادة ٣

تنشئ مصلحة الأحوال المدنية (رقما قوميا) لكل مواطن يرتبط به منذ ميلاده ولا يتكرر بعد (وفاته) ويتكون من ١٤ رقم بيانها كالآتى :
الأول من اليسار قرين الميلاد ، السنه أرقام التالية : تاريخ الميلاد ورقمين لمحافظة الميلاد وأربعة أرقام رقم مسلسل، ورقم أخير ، ورقم أختيارى للتأكيد على صحة الرقم القومى .

مـادة ٥

تتلقى أقسام السجل المدنى كافة البيانات والأخطارات من مكاتب الصحة واقسام كتاب المحاكم ومكاتب التوثيق بالشهر العقارى خلال المواعيد المقرره قانونا حيث يتم مراجعتها على الحوافظ الوارده بها والتأكد من استيفاء جميع بياناتها وأقسامها وأحكام القانون ثم ترسل بالحوافظ الى مركز المعلومات لتسجيل بياناتها وترقيمها واعادتها لأقسام السجل المدنى مع بيان تأصيلى بالبيانات التى تم تسجيلها لمراجعتها والتأكد من صحة أدخال البيانات على الحاسب الألى مرفقا بها شهادة الميلاد والوفاه لتسجيلها لاصحاب الشأن .

مـــــادة ٨

يقدم طلب الحصول على صور قيود وقائع الأحوال المدنية المسجلة بمصلحة الأحوال المدنية وفروعها على النموذج المعد لذلك الى رئيس قسم السجل المدنى بعد قيدها بالدفتر فاذا كان مقدم الطلب من المنصوص عليهم بفقرة ١ أ و ٢ من م ٨ من القانون اشر رئيس السجل المدنى (بالقبول) لاستخراج صورة القيد المطلوب وترسل طلبات الحصول على صورة القيد لمركز المعلومات بحافظة لاستخراجها وتعرض على مدير مصلحة الأحوال المدنية أو من ينيبه الطلبات المقدمة للتحقق من وجود مصلحة جدية واصدار قرار بناء على ذلك .

تتخذ الاجراءات التالية عند قيد واقعة الزواج أو الطلاق للمقيمين داخل البلاد بين مختلفى الجنسية أو الديانه أو المله وكان أحد طرفى العلاقة (مصريا) وذلك بمعونه الجهتين المذكورتين بعد :

أولاً : بمعرفة مكتب التوثيق بالشهر العقارى :

* التحقق من بيانات طرفى الواقعة والرقم القومى للطرف المصرى ورقم جواز السفر وجهة اصداره اذا كان أحد طرفى الواقعة (اجنبيا) بجميع نسخ العقود أو الاشهادات واستيفاء باقى بياناتها .

* القيد بسجل الزواج أو الطلاق واثبات رقم وتاريخ القيد بجميع نسخ العقود أو الاشهادات وختمها .

* تحرير الحافظة الاسبوعيه للواقعات .

* ارسال نسخة من العقد أو الاشهاد مرفقا بالحافظة الأسبوعيه للمواقعات إلى قسم السجل المدنى المختص .

* تسليم نسخة من العقد أو الاشهاد الى كل من طرفى العقد .

* حفظ نسخة من العقد أو الأشهاد .

ثانيا : بمعرفة قسم السجل المدنى المختص :

تتخذ ذات الأجراءات المنصوص عليها فى المادة السابقة .

لذا يقتضى العلم ومراعاة تنفيذ ماتقدم

الامين العام	رئيس قطاع مصلحة الشهر العقارى
امضاء	امضاء

٤- قانون تملك الأجانب المشترين
للعقارات المبنية والأراضي الفضاء
رقم ٢٣٠ / ١٩٩٦

وقانون رقم ١٥ / ١٩٦٣ معدل بالقانون رقم ١٠٤ / ١٩٨٥ بخصوص حظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية وما في حكمها من الأراضي البور والأراضي الصحراوية

أولا : ق رقم ١٩٦٣/١٥ [١] والمعدل بالقانون رقم ١٩٨٥/١٠٤ :

مـــادة ١ يحظر تملك الأجانب للأراضي الزراعيه ومافي حكمها من الأراضي البور والأراضي الصحراويه ويشمل هذا الحظر الملكيه التامه كما يشمل ملكيه الرقبه أو حق الانتفاع . [٢]

مـــادة ٢ وتؤول إلي الدوله ملكيه الأراضي التي اكتسبها الاجانب في ظل م ١ ق ١٩٦٣/١٥ معدل بمادة ١ق ١٩٨٥/١٠٤ مالم تكن صادرة إلي احدا المتمتعين بجنسيه جمهوريه مصر وثابته التاريخ قبل ١٩٦١/١٢/٢٣ (م٢ منه)

مـــادة ١٠ وكل تعاقد يتم بالمخـالفه يقع (باطل بطلان مطلق) ولايجوز تسجيله طبقا م ١٠ق ١٩٦٣/١٥ [والمذاع بالمنشور الفني ١٠/ ١٩٨٥] .

ثانيا : قانون رقم ١٩٨١/١٤٣ عدل بالقانون ١٩٨٨/٥٥ تم عدل بالقانون ٢٠٥ / ١٩٩١ [والخاص بالاراضي الصحراويه] .

يجب ألا تقل ملكيه المصريين عن ٥١٪ من رأسمال الشركه وتنص م١ ق ٨١/١٤٣ علي قصر تملك الاراضي الصحراويه علي المصريين فقط تم عدل بالقانون ١٩٨٨/٥٥ ونص في م ١منه علي استبدال فقرة ٢ من المادة ١٢ ق ٨١/١٤٣ وقصره علي المصرين ويستثني (شرط المعامله بالمثل) لرعايا (الدول العربيه) بشرط صدور قرار جمهوري بذلك بعد أخذ موافقه مجلس الوزراء .

---

(١) منشور بالجريده الرسميه عدد ١٦ بتاريخ ١٩٦٣/١/١٩ .

(٢) نصت م ١ ق ١٠٤/ ١٩٨٥علي الغاء فقرة ٢ من م ١ ق ١٩٦٣/١٥ وايلولة ملكيه الاراضي التي اكتسبها (الفلسطينين) للدوله اذا لم يتصرف فيها أثناء حياته أو خلال ٥ سنوات من تاريخ صدور القانون المعدل وبصدور ذلك القانون يحظر علي (الفلسطنيين) تملك الاراضي الزاراعيه والذي كان تملكه لها من قبل (مؤقتا) .

قانون تملك الأجانب للعقارات المبنية والأراضي الفضاء بمصر رقم ٢٣٠/ ١٩٩٦ [1]

مادة ١ يطبق قانون ٢٣٠ /١٩٩٦ علي تملك الأجانب للعقارات المبينة والأراضي الفضاء – وعلى جميع التصرفات وأسباب كسب الملكية عدا (الميراث) .

ويقصد بالتملك :

(أ) الملكية التامة (رقبة ومنفعة) .

(ب) الملكية الناقصة (رقبة أو منفعة) .

(ج) الملكية حكما (الإيجار الذي تزيد مدتة عن ٥٠ سنة) .

ويقصد بالعقارات المبينة والأراضى الفضاء : – (المباني والأراضى)

والشركة الأجنبية : هى التى لايملك المصريون – من حيث الشكل القانونى أغلبية رأسمالها ـ حتى لو أنشئت في مصر طبقا لأحكام القانون المصري .

م٢: شروط تملك الأجانب للعقارات المبينة والأراضي الفضاء :(م ٢ ق ٢٣٠/ ١٩٩٦) .

(١) أن يكون التملك(لعقارين علي الأكثر) في جميع أنحاء الجمهورية بقصد (السكن الخاص له ولأسرتة) . وذلك دون إخلال بحق تملك العقارات اللازمة لمزاولة النشاط الخاص المرخص به من السلطات المصرية المختصة .

ويقصد بالأسرة : (الزوجان والأولاد القصر) .

(٢) ألا تزيد مساحة كل عقار (العقار المبنى بملحقاته أو الأرض الفضاء) على (أربعة آلاف متر مربع).

(٣) ألا يكون العقار من العقارات المعتبرة (أثرا) طبقا لقانون حماية الآثار . ويجوز لرئيس مجلس الوزراء الإستثناء من الشرطين ١، ٢ بمادة ٢ في الحالات التي يقدرها .

---

(١) منشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٧ مكرر بتاريخ ١٤/٧/١٩٩٦

(الإستثناءات) من الشروط السابقة : —

(١) الميراث .

(٢) (لرئيس مجلس الوزراء) (الإستثناء) من الشرطين ١ ،٢ بمادة٢ من القانون فى الحالات التي يقدرها

(٣) مادة ٣:(ملكية عقارات البعثات الدبلوماسية للحكومات الأجنبية كمقر لها أو لسكني اعضائها ، بشرط المعاملة بالمثل، كما تستثني العقارات المراد تمليكها (لأحدي الهيئات أو المنظمات الدولية) أو الإقليمية، م ٣ ق ٢٣٠ /٩٦

م ٤/ق٢٣٠/ ١٩٩٦: يجب على الأجنبى بناء العقار خلال ٥ سنوات من تاريخ شهره فإن تاخر تضاف مدة التأخير إلي مدة الـ ٥ سنوات المقررة لحظر التصرف خلالها في العقار (وكانت في ظل القانون السابق رقم ١٩٨٨/٥٦ ثلاث سنوات)

م٥ ق٢٣٠ / ١٩٩٦: لا يجوز للأجنبي التصرف في العقار بعد شهره إلا بعد مرور (٥ سنوات) من تاريخ شهره ولرئيس مجلس الوزراء في حالة الضرورة الإذن بالتصرف قبل مضي هذه المدة .

م٦ ق ٢٣٠/ ١٩٩٦: يقع (باطلا) كل تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون (ولا يجوز شهره) ولصاحب الشأن وللنيابة العامة طلب الحكم ببطلانه وعلي المحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها .

م ٧ ق ٢٣٠ / ١٩٩٦: (مصلحة الشهر العقاري والتوثيق) هي الجهه المنوط بها تنفيذ احكام هذا القانون ويجب علي مكاتب الشهر العقاري المنشئة خصيصا لغرض طلبات تملك الأجانب للعقارات المبنية والأراضي الفضاء بمصر إنهاء إجراءات التسجيل خلال١٠ يوم(عشرة أيام علي الأكثر) من تاريخ إستيفاء الأوراق المطلوبة .

م ٨ ق ٢٣٠/ ١٩٩٦يلغى ق ١٩٨٨/٥٦ الخاص بتملك الأجانب للعقارات بمصر.

تابع باقى شروط التملك : (٤) العقد المسجل سند ملكية البائع [1] .

(٥) وإذا كان العقار موضوع التعامل قد آل بطريق الميراث الشرعي للمتصرف

---

(١) فإذا لم يكن هناك سند ملكية وطلب صاحب الشأ ن اسناد الملكية بوضع اليد فعلي المأمورية التحقق من شروطها طبقا م ١٤ مكرر من اللائحة التنفيذية ق ١١٤ / ١٩٤٦ معدل بقانون ٢٥ / ١٩٧٦ الصادر بها قرار وزير العدل بالقرار ٣٠٠٣ / ٧٩ مع سداد رسم نسبى ١ ٪ من قيمة عقار التعامل .

فيلزم أن يتضمن الطلب شهر حق الأرث إذا وقعت الوفاه بعد ٣١ / ١٩٤٦/١٢ مع تقديم اعلام وراثة بالوفاه ، فإذا آلت عن طريق الإستحقاق في الوقف يضمن الطلب شهر انهاء الوقف وتقديم اشهاد شرعي بالوقف وشهادات من واقع سجلات اشهادات الوقف بالتغيير أو الإستبدال في مصارفة فإذا كانت هناك حصة للخيرات والمرتبات لم تكن معينة علي وجه التحقيق فيجب تقديم حكم محكمة بتعيينها .

(٦) شهادة مشتملات من البلدية أو مكلفة كشف رسمى من سجلات الضرائب العقارية ببيان التمويل والوصف الحا لي للعقار ، وصافي القيمة الإيجارية السنوية للعقار ورقم العقار الوارد بسنة تسجيل سند الملكية .

(٧) إذا كان التعامل يشتمل علي تجزئة لأكثر من قطعتين يطلب موافقة التنظيم علي التعامل (طبقا م ١١ ق ٨٢/٣ الخاص بالتخطيط العمراني) وألا تقل الواجهه عن عشرة أمتار والعمق عن عشرون مترا .

(٨) إذا كان التصرف صادر من أعضاء الجمعية التعاونية للأسكان التى خصصت لهم أو آلت إليهم بطريق الميراث ولصالح غير الأزواج أو الأقارب حتي الدرجة الثالثة يجب تقديم ما يفيد موافقة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والأسكان (أول مدينة نصر - العباسية) علي التصرف للغير مالم يكن التصرف المراد شهره ثابت التاريخ قبل ١٩٨١/٣/٦ (تاريخ العمل بقانون التعاون الإسكاني) أويكون قد مضى (عشر سنوات) علي تخصيص العقار لعضو الجمعية التعاونية ويلزم في هذه الحالة ارفاق (شهادة التخصيص) حتي يمكن حساب (فوات مدة العشر سنوات) .

(٩) فى حالة استثمار المال العربي والأجنبي يطلب (موافقة الهيئة العامة للإستثمار) طبقا ق الإستثمار رقم ١٩٨٩/٢٣٠ . (مع التنويه علي الموافقة بمشروع المحرر عند شهره وارفاقها (م ٤٤٧ تعليمات شهر ٩٣)

(١٠) طلب استثنا ء من الحظر موضح به المبررات لذلك وخطة أوجه استعمال المبني خلال ٥ سنوات وما سيتم تنفيذه فعلا من مباني خلال مدة ٥ سنوات المنصوص عليها قانونا مع التعهد بالإلتزام بذلك .

ويلاحظ علي ق ٢٣٠/ ١٩٩٦ الآتي :-

(١) أنه ألغي شرط تحويل نقد أجنبي يساوي قيمة العقار الذي يتملكه وبذلك يكون المستثمر الأجنبي المقيم بالخارج قد تخلص من قيود كيفية إسترداد حصيلة تصرفة في العقارات المملوكة له بمصر حيث إلغيت م٣ ق ٣٨ / ٩٤ الخاص بالتعامل بالنقد الأجنبي بموجب القانون ٢٢٨/ ٩٦

(٢) أنه ألغي شرط ألا يكون العقار حصة شائعة مشتركة مع مصري .

(٣) أنه مد الفترة المسموح بها للبناء إلى خمس سنوات بدلا من ثلاث سنوات .

(٤) أنه زاد من مساحة العقار موضوع التملك فجعلها أربعة آلاف متر مربع لكل عقار بدلا من ثلاثة آلاف متر مربع لإجمالي المسطحات جميعها سواء كان أحدهما أو كلاهما مبنيا أو أرض فضاء .

(٥) أنه جعل الحد الأقصي لتملك وحدات السكني أثنين بدلا من واحد . إلي جانب (الوحدة المخصصة لمزاولة النشاط)وذلك كله بهدف جذب الإستثمارات الأجنبية وتوطينها في مصر عن طريق إتاحة وتيسير معيشة المستثمرين الأجانب وإستقرارهم مما يؤدي إلي إطمئنانهم علي مشروعاتهم ويمكنهم من متابعة أعمالهم في أمان ويسر وبهدف الإستفادة من المدخرات لدفع عجلة التنمية .

منشــور فني ٩٦/٣٧ ش

ويتضمن قرار السيد المستشار وزير العدل رقم ٣٣٣٨ بتاريخ ١٩٩٦/٧/٢٧ بتنظيم العمل بمكاتب شئون تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء وقد نشر فى الوقائع المصرية العدد ١٧٦ فى ٣ أغسطس سنه ١٩٩٦ وفيما يلى نصه :

المــادة الأولــى

ينشأ بمصلحة الشهرالعقارى والتوثيق مكتب يسمى (مكتب شئون تملك غير المصرين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء).

ويتبع هذا المكتب (مكاتب فرعيه) بكل محافظة .

المــادة الثــانيــة

يشكل (المكتب الرئيسى) المشار اليه برئاسة رئيس قطاع الشهر العقارى

والتوثيق وعضوية اثنين من الوزارات والجهات المعينه وعدد كاف من الأعضاء الفنيين والأداريين والكتابيين ويرأس كل (مكتب فرعى) أمين المكتب وعضوية أمين مساعد بالمكتب ومدير ادارة الشهر ويلحق به عدد كافة من الموظفين الكتابيين.

المــادة الثــالثة

تكون مهمة مكاتب شئون تملك غير المصريين بالمصلحة والمحافظات متابعه الطلبات المقدمة من غير المصرين لتملك العقارات المبنيه والأراضى الفضاء فى المأموريات التابعة لها يوميا وبحث أية صعوبات قد تعترض فى مراحل مراجعة هذه الطلبات أو المشروعات حتى تمام شهرها وذلك خلال (عشره أيام)على الأكثر من تاريخ ورود أو استيفاء الأوراق المطلوبه .

المــادة الرابعـــة

يجب على مأمورية الشهر العقارى المختصة ارسال صورة من كل طلب شهر يقدم اليها لصالح غير المصرين الى كل من مكتبى شئون تملك غير المصريين (بالمحافظة) (والمصلحة فى ذات اليوم ليقوم كل منهما بقيد الطلب فى (سجل) بعد لذلك واعداد ملف لكل طلب على حده تحفظ به صوره من الطلب من كافة المكاتبات والألتماسات التى تقدم بشأنه ويراعى أن يخصص فى المكتب سجل لكل مأمورية تابعه له .

المــادة الخــامسة

على مأمورية الشهر العقارى فى حالة طلب الأستثناء من البندين ١ ، ٢ من المادة الثانية والفقرة الأخيرة من المادة الخامسة من القانون رقم ٢٣٠ لسنه ١٩٩٦ بتنظيم تملك غيرالمصريين للعقارات المبينه والأراضى الفضاء ارسال الطلب ومستنداته الى مكتب شئون تملك المصريين بالمصلحة فور استكمال بحثة مشفوعا بالرأى دون ختمه وعلى هذا المكتب ارسال الطلب مشفوعا بمذكرة بالرأى الى (المكتب الفنى لوزير العدل) وذلك خلال (ثلاثة أيام) على الأكثر من تاريخ ورود الأوراق إليه .

المــادة الســادســة

يتولى المكتب الفنى لوزير العدل ارسال الطلب والمستندات المرفقة به خلال ثلاثة أيام على الأكثر من تاريخ وروده مشفوعا بمذكره بالرأى لعرضه على (رئيس الوزراء) طبقا لأحكام القانون .

المادة السابعة

يجب على مأمورية الشهر العقارى ومكاتب شئون تملك غير المصريين بالمحافظات اخطار (مكتب شئون تملك غير المصريين بالمصلحة) بكافة الاجراءات التى تتخذ بشأن الطلب أو المشروع أو المحرر سواء ما تعلق منها بالسير فى الأجراءات أو أيقافها ، وعلى مكتب شئون التملك بالمصلحة اثباتها فى السجل المعد لذلك ، وكذلك اخطار المكاتب الفرعية بملاحظات الوزارات والجهات المعنية فور ورودها اليه واخطار الطالب مباشرة بما يجب اتخاذه قانونا .

المادة الثامنه

على مأموريات الشهر العقارى ومكاتب شئون تملك غير المسلمين بالمصلحة والمحافظات اعداد (فهارس ابجدية باسماء طالبى التملك من غير المصرين) يزود بها مركز المعلومات بالمصلحة وذلك للرجوع اليها لحصر حالات تملك غير المصريين للعقارات المبنيه والأراضى الفضاء فى جميع أنحاء الجمهورية والتحقق من توافر الشروط المنصوص عليها فى القانون ولها الاستعانه فى هذا الشأن بأى جهة حكومية أخرى .

المادة التاسعة

يتولى مكتب توثيق تملك المصريين بالمصلحة اعداد (دليل للتعريف) بالاجراءات والمستندات والرسوم المطلوبة لعمليات الشهر والتوثيق توزع (مجاناً) على طالبى التملك .

المادة العاشرة

على مكتب شئون تملك غير المصريين بالمصلحة ارسال بيان الى (المكتب الفنى لوزير العدل) خلال الأسبوع الأول من كل شهر على الأكثر يتضمن بيانات وافيا عن طلبات الشهر التى قدمت من غير المصريين خلال الشهر السابق وما تم فيها شاملا للطلبات التى قدمت للاستثناء من البندين ١، ٢ من المادة الثانية ، والفقرة الاخيرة من المادة الخامسة من القانون رقم ٢٣٠ لسنه ١٩٩٦ المشار اليه وكذا الاجراءات التى اتخذت بشأن تلك الطلبات وعليه أن يعد أيضا أحصائية كل ثلاثه أشهر واخرى سنويه عن الطلبات المشار اليها وما تم فيها .

وعلى المكتب الفنى لوزير العدل ارسال صوره من هذه البيانات والأحصائيات المشار اليها فى الفقرة السابقة (للامانه العامة لمجلس الوزراء) فور ورودها اليه .

وتنفيذا لذلك يراعى مايلى :

أولا : يجب على مأمورية الشهرالعقارى المختصة ارسال صورة من كل طلب شهر يقدم اليها لصالح غير المصريين لتملك عقارات مبينه واراضى فضاء الى مكتب شئون تملك غير المصريين بالمصلحة فى اليوم التالى على الأكثر ، على أن يتضمن الاخطار بيان المستندات المقدمة مع الطلب والمستندات المطلوبة من واقع الفحص المبدئى للطلب طبقا للقانون .

كما يجب على المأمورية اخطار المكتب المذكور أولا بأول بما يقدم اليها من التماسات او مستندات فى اليوم التالى على الأكثر وأخطاره ايضا فور ورود كشف التحديد اليها مع بيان ما انتهى اليه البحث واعمال المراجعة الهندسية والفنية .

ويجب على المأمورية اخطار مكتب شئون تملك غير المصريين بالمحافظة بصورة من هذه الأخطارات أول بأول .

ثانياً : تتم أجراءات بحث ومراجعة الطلبات المشار اليها تحت الأشراف المباشر لرئيس المأمورية الذى يعد مسئولا عن أى تقصييرا واهمال أو تراخ فى اجراءات بحث ومراجعة الطلب وفقاً لأحكام القوانين والتعليمات .

ثالثاً : يقوم مكتبى شئون تملك غير المصريين بالمصلحة والمحافظة المختصة بقيد طلبات التملك التى ترد صورها من المأمورية فى سجل يعد لذلك ، مع مراعاة ترتيب ارقام قيدها بالمأمورية ، ويخصص لكل مأمورية سجل خاص بها ويدون بهذا السجل كافة ما يتعلق بالطلب من بيانات ومراحل الاجراءات التى يمر بها الطلب والمشروع .

رابعاً : يقوم كل من مكتبى شئون تملك غير المصريين بالمصلحة والمحافظة المختصة باعداد ملف لكل طلب على حدة تحفظ به صورة الطلب وكافة المكاتبات والالتماسات التى تقدم بشأنه .

خامساً : يجب على مكتبى شئون تملك غير المصريين بالمصلحة والمحافظة المختصة متابعة المأموريات على فترات متقاربه للعمل على الأنتهاء من الأجراءات

على وجه السرعة حتى تمام شهر محرراتها ، ويعرض علينا أى تراخ أو تقصير أو أهمال .

ويعتبر كل عضو من أعضاء هذين المكتبين مسئولا مسئولية مباشرة عن متابعة الطلبات بالمأموريات الواقعة فى اختصاصه وانجازها حتى تمام شهرها ، كما يجب عليه متابعة القيد بدفاتر الطلبات ، واستعجال الطلبات على فترات متقاربه .

على مكتب شئون تملك غير المصريين بالمصلحة فور ورود الطلب اليه من المامورية التحقق من واقع مراجع المكتب عما اذا كانت مقدمه طلبات تملك لصالح الطالب عن عقار أو عقارات اخرى فى جميع انحاء الجمهورية .

سابعاً : على مأمورية الشهر العقارى فى حالة طلب الاستثناء من البندين (٢،١) من المادة الثانية والفقره الأخيره من المادة الخامسة من القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنيه والأراضى الفضاء ارسال الطلب ومستنداته واخطار القبول للشهر الى مكتب شئون تملك غير المصريين بالمصلحة مباشرة فور استكمال البحث دون ختمه مقبولا المشهر .

وعلى مكتب شئون تملك المصريين بالمصلحة بحث هذه الطلبات فور ورودها وفقا لأحكام القانون والتعليمات وارسال اوراق الطلب مشفوعا بمذكره بالرأى الى وزارة العدل خلال ثلاثه ايام على الأكثر من تاريخ ورودها اليه .

اما طلبات الشهر العقارى التى لا تخضع للاستثناء الموضح بالبند السابق ، فتقوم المأمورية المختصة بمراجعتها والسير فى اجراءاتها وفقا للقانون والتعليمات ولا تأشر عليها مقبولاً للشهر حال استيفائها لكافة بياناتها إلا بعد الرجوع إلى مكتب شئون تملك الاجانب الرئيس بمصلحة الشهر العقارى للتحقق من عدم وجود مانع للتأشير مقبولاً للشهر ولا حاجة لإرسال مستندات الطلب إلى مكتب تملك الاجانب المشترين سالف الاشارة (فنى ١٩٩٧/٥) .

ثامنا : على مأموريات الشهر العقارى ومكاتب شئون تملك غير المصريين بالمصلحة والمحافظات اعداد فهارس ابجدية باسماء طالبى التملك من غير المصريين تزود بها مركز المعلومات بالمصلحة وذلك للرجوع اليها لحصر حالات تملك غير المصريين العقارات المبنيه والاراضى الفضاء فى جميع انحاء الجمهورية والتحقق من توافر الشروط المنصوص عليها فى القانون .

تاسعاً : على مكتب شئون تملك غير المصريين بالمصلحة ارسال بيان الى المكتب الفنى لوزير العدل خلال الاسبوع من كل شهر على الاكثر يتضمن بيانا وافيا عن طلبات الشهر التى قدمت من غير المصريين خلال الشهر السابق وما تم فيها شاملا للطلبات التى قدمت للاستثناء من البندين (١ ، ٢) من المادة الثانية والفقرة الأخيرة من المادة الخامسة من القانون رقم ٢٣٠ لسنه ١٩٩٦ المشار اليه وكذا الاجراءات التى أتخذت بشأن طلبات التملك ، وعليه أن يعد احصائية كل ثلاثة أشهر وأخرى سنوية عن الطلبات المشار اليها وماتم فيها .

عاشراً : تقدير رسوم الشهر العقارى المستحقة على المحررات واجبة الشهر المتضمنه تملك الغير المصريين للعقارات المبنيه والأراضى الفضاء اعتبارا من ١٩٨٦/٧/١٥ (تاريخ العمل بالقانون رقم ٢٣٠ لسنه ١٩٩٦ المشار اليه) وفقا للأسس والقواعد بها بالقانون رقم ١٩٦٤/٧٠ بشأن رسوم التوثيق والقوانين المعدلة له وجداول الاسعار الصادر بها قرار المستشار وزير العدل رقم ٣٦٩٣ لسنة ١٩٩٦م .

حادى عشر : يلغى كل ما يخالف ذلك من تعليمات سبق اذاعتها فى ظل أحكام القانون رقم ٨١لسنه ١٩٧٦ والقانون رقم ٥٦ لسنه ١٩٨٨ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنيه والأراضى الفضاء .

م	الموضــــوع	ق٨١/١٩٧٦	ق٥٦/١٩٩٨	ق٢٣٠/١٩٩٦
١	الميراث	لايخضع القانون(م١منه)	لايخضع القانون(م١منه)	لايخضع القانون(م١منه)
٢	إذا كانت ملكية العقار لحكومة أجنبية لإتخاذه مقرا لبعثتها الدبلوماسية أو القنصليــة أو لسكني رئيس البعثة - وذلك بشرط (لمعاملة بالمثل) أو كانت الملكية لإحدي الهيئات أو المنظمات الدولية أو الإقليمية	شــرحــه (م ٢ / ١ منه)	شرحه (م٣ منه)	شرحه (م٣ منه)
٣	التصرفات التي لم يتم شهرها قبل العمل بهذا القانون فلا يعتد بها ولا يجوز شهرها إلا إذا كانت قدمت بشأنها طلبات شهر إلي مأموريات الشهر العقاري أو أقيمت عنها دعاوي صحة تعاقد أمام القضاء أو إستخرجت بشأنها تراخيص بناء من الجهات المختصة وذلك كله قبل ١٩٧٥/١٢/٢١ (م ٥ منه) والمادة الأولي حرف ج من اللائحة التنفيذية للقانون (قرار وزير الإسكان رقم ٥٩ / ١٩٧٧) .	شرحه	لايوجد	لايوجد

م	الموضـــوع	ق٨١/١٩٧٦	ق٥٦/١٩٩٨	ق٢٣٠/١٩٩٦
١	الميراث	لايخضع للقانون(م١منه)	لايخضع للقانون(م١منه)	ق٢٣٠/١٩٩٦
٤	سلطة الإستثناء	لمجلس الوزراء سلطة الإستثناء من الشروط كلها أو بعضها حسب مصالح البلاد ومتطلبات التنمية واعتبارات المجاملة	لمجلس الوزراء سلطة الإستثناء البنود١ ، ٢، ٣ من م ٢ من القانون	لرئيس مجلس الوزراء أستثناء من الشرطين ١، ٢ بمادة ٢ من القانون
٥	المسطح المسموح التعامل فيه	ألف متر مربع	ثلاثة ألاف متر مربع	أربعة ألاف متر مربع لكل عقار من العقارات المصرح له بها ٢ سكني وواحد لمزاولة النشاط
٦	الملكية علي الشيوع	غير جائزة	غير جائز	جائز
٧	المنشـــورات الفنيـــة	٧٦/١٦- ١٩٧٧/٤-١٩٧٧/٥	١٩٨٨/٧ ،كتاب دوري ٨٨/١٧٩، فني ٨٩/١	١٩٩٦/٢٢، ٩٦/٣٠، ٩٦/٣٧، ٩٧/٥.

فـــى ١٩٩٦/٤٢

صدر القانون رقم ٩٦/٩٧ معدلاً للقانونين ارقام ١٩٥٧/١٦٣ الخاص بالبنوك والائتمان ، والقانون رقم ١٩٧٥/١٢٠ الخاص بالبنك المركزى المصرى والجهاز المصرفى ، وقد نشر بالجريدة الرسمية العدد ٢٥ مكرر بتاريخ ١٩٩٦/٦/٣٠ .

وقـــرر

مـادة ١ : يضاف مادة جديدة برقم (٢١ مكرر) للقانون رقم ١٩٥٧/١٦٣ نص كالآتى : يجوز أن تزيد نسبة ما يملكه (غير المصريين) فى رءوس اموال البنوك المشتركة والخاصة على ٤٩ ٪ من رأس المال المصدر لأى بنك ، ويلغى كل حكم يخالف ذلك ، ويحظر على أى (شخص طبيعى) بغير طريق (الميراث) أو على أى (شخص أعتبارى) أن يمتلك ما يزيد على ١٠ ٪ من رأس المال المصدر لأى بنك من البنوك المشار اليها فى الفقرة الأولى إلا بعد (موافقة مجلس ادارة البنك المركزى المصرى) ويقع (باطلا) أى تصرف بالمخالفة لذلك .

مـادة ٢ : استبدال نص م ٤٥ من قانون البنوك والأئتمان المشار اليه بنص آخر هو ، يحظر على البنوك العقارية والبنوك الصناعية وبنوك الاستثمار والأعمال مايأتى :

(أ) التعامل فى المنقول أو العقار بالشراء أو البيع أو البدل عدا :

١ ـ العقار المخصص لادارة أعمال البنك أو للترفية عن العاملين به .

٢ ـ المنقول أو العقار الذى تؤول ملكيته الى البنك استيفاء لدين له قبل الغير . على أن يقوم البنك بالتصرف فيه خلال سنه من تاريخ أيلوله الملكية اليه بالنسبة للمنقول وخمس سنوات بالنسبة للعقار ويجوز لمجلس ادارة البنك المركـزى المصـرى (مـد هذه المدة) عند الاقتضاء .

(ب) قبول الاسهم التى يتكون منها رأسمال البنك بصفه ضمان لقرض أو التعامل فى هذه الاسهم أو امتلاكها ، مالم تكن هذه الأسهم قد آلت ملكيتها الى البنك وفاء لدين له قبل الغير على أن يقوم البنك ببيع هذه الاسهم خلال سنه من تاريخ أيلوله الملكية .

(ج) امتلاك اسهم الشركات المساهمة بما تزيد قيمته على ٤٠٪ من رأسمال المصدر للشركة وبشرط الا تجاوز القيمة الأسمية للاسهم التى يملكها البنك فى هذه الشركات مقدار رأسماله المصدر واحتياطياته ولوزير الاقتصاد زيادة الحدين المذكورين عند الاقتضاء بناء على أقتراح محافظ البنك المركزى ، ويسرى الخطر المنصوص عليه فى هذا البنك على بنوك التنمية والأئتمان الزراعى .

مادة٣ : يستبدل بنص فقرة (د) من مادة ٧ من القانون رقم ٧٥/١٦٠ فى شأن البنك المركزى المصرى والجهاز المصرفى الآتى :

مادة ٧ فقرة و ، د تحديد أسعار الخصم ومعدلات العائد عن العمليات المصرفية التى يجريها البنك حسب بيعه هذه العمليات وآجلها ومقدار الحاجة اليها وفقا لسياسة النقد والأئتمان دون التقيد بالحدود المنصوص عليها فى أى قانون آخر .

مادة ٥ : لا تسرى احكام الفقرة الثانية من المادة ٢١ مكرر (١) من قانون البنوك والأئتمان المشار اليه على المساهمات التى تزيد على النسبة المشار اليها فى تلك الفقرة فى تاريخ العمل بهذا القانون ، ولا يجوز زيادة مبالغ هذه المساهمات إلا بعد (موافقة البنك المركزى المصرى) .

رئيس القطاع

الجــــزء الحادى عشر

رسوم الشهر العقارى

[النسبيــة وضريبــة التصــرفــات (٢,٥ ٪)]

والقــوانين الجـديـدة الصــادرة يــوليــو ١٩٩٦

مع بيان طريقة تقدير الرسوم ، والإعفاءات لكل منهما وكيفية إسترداد ما دفع منهما بدون وجه حق .

أهــم ما جــاء بالقــوانين الجــديــدة :

١- خفض ضريبة التصرفات العقارية إلي ٢,٥ ٪ والإكتفاء بتقدير الشهر العقاري للرسوم فقط ثم قيامه بعد ذلك بإخطار مأمورية الضرائب المختصة خلال ٣٠ يوم من تاريخ تسجيل أسبقية طلب الشهر .

٢-إلغاء بند ٨ من مادة ٢١ قانون ٧٠ / ٦٤ بشأن رسوم الشهر والخاصة بضريبة الأرض الفضاء تنفيذا لحكم المحكمة الدستورية العليا الصادر في القضية رقم ٥/ ١٠ق دستورية الصادر بجلسة ١٩٩٣/٦/١٩ .

٣- جعل نموذج طلب الشهر يوزع مجانا بعد أن كان يباع بمبلغ ٢٥قرش وذلك بموجب ق ٢٢٣ / ٩٦

٤- جعل شريحة الـ٦ ٪ الخاصة بالرسوم النسبية تقدر بصفة دائمة بعد أن كانت مدتها ٣سنوات قابلة للتجديد .

٥- جعل رسوم الأمانة القضائية (٢٥ ٪) المفروضه علي تسجيل عريضة الدعوي تقدر بناء علي الوارد بطلب الشهر أو عريضة الدعوي .

<u>ما يلاحظ علي تلك القوانين : -</u>

١ لم يلغ البند ١٠،٩ من م ٢١ من ق ٧٠ / ٦٤ بتعديلاته بشأن رسوم الشهر والخاصتان بالتعامل علي الأرض دون المباني ، و العكس ومطالبة صاحب الشأن بتقديم شهادة بمسطح الأرض الفضاء ومسطح المباني - ونناشد المسئولين بمجلس الشعب سرعة إصدار تشريع بإلغائهما .

٢ – نناشد المسئولين أيضا بخفض (رسوم التسجيل النسبية) المقررة علي الصادر لصالحه التصرف إلي (٢,٥ ٪) إسوه بنظيرتها ضريبه التصرفات العقارية تشجيعا لجميع فئات وطبقات الشعب علي تسجيل عقاراتهم ضمانا لحقهم ولإستقرار الملكية العقارية ومنع المنازعات وعدم تكديس ساحات القضاء بقضايا صحة التعاقد بلا مبرر وإعمالا للنص الدستوري من الدستور الدائم لجمهورية مصر (م ٣٤ منه) (الملكيه الخاصة مصونه) .

خاصه وأن هناك تصرفات لا يطبق عليها ضريبة التصرفات (وكمثال إنشاء حق الإرتفاق وعقد القسمه والهبه من الأصل للفرع أو العكس وإشهار حق الإرث المقترن بتصرف الوارث في عقار مورثه الذي آل إليه بحالته وقت الوفاه) فأين التيسيرات الجديدة التي تقررت له بموجب هذه القوانين .؟

قـــانون ٢٢٤ / ١٩٩٦ [1]
بتعــديــل بعض أحــكام قــانـــون ٦٤/٧٠
بشـــأن رســوم الشهـــر

المـــادة الأولـــى

يستبدل بنص المادتين ٢٤ مكرر فقرة أولي و ٣٤ مكرر من القانون رقم ٧٠/ ٦٤ بشأن رسوم الشهر النصان الآتيين :

<u>م ٢٤ مكرر فقرة أولي</u>

(تحصل مؤقتا عند شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية أو عند شهر طلب عارض أو طلب تدخل أو طلب إثبات إتفاق يتضمن صحة التعاقد على حق من هذه الحقوق (أمانة قضائية)تورد لخزينة المحكمة علي ذمة شهر الحكم الذي يصدر في الدعوي أو الطلب مقدارها (٢٥ ٪) من قيمة الرسم النسبي المستحق علي شهر الحكم محسوبا على أساس ثمن العقار كما هو ثابت بصحيفة الدعوي أو الطلب [2] وتخصم قيمة هذه الأمانة من الرسم النسبي المستحق علي ذلك الشهر) .

م ٣٤ مكرر . (يخفض إلي النصف الرسم النسبي المستحق علي المحررات الخاصة بطلبات الشهر ، فإذا كان المحرر المطلوب شهره قد سبقته تصرفات لم يتم شهر محرراتها من قبل تعفي هذه التصرفات السابقة من الرسوم النسبية المنصوص عليها فى هذا القانون عند شهرها) [3] .

---

(١) منشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٧ مكرر بتاريخ ١٩٩٦/٧/١٤ .

(٢) كانت م ٢٤ مكرر فقرة أولى قبل تعديلها تنص علي تحصيلها وفقا لصافي القيمة الإيجارية الوارد بالكشف الرسمي المستخرج من الضرائب العقارية أو شهادة المشتملات المستخرجة من البلدية بعد ضربها في ٣٠ المال والناتج يضرب حسب الشريحة بحد أقصى ٦٪ أو الثمن الوارد بالمحرر أيهما أكبر ثم يضرب الناتج في ٢٥ ÷ ١٠٠ والآن بعد التعديل تحصل ربع الثمن الثابت بصحيفة الدعو ي أو الطلب علي أن تخصم قيمه هذه الأمانة من الرسم النسبي عند شهر الحكم الصادر في تلك الدعوى .

(٣) لم يأت تعديل نص م ٣٤ مكرر بجديد في التخفيض سوي أنه جعل خفض نسبة الـ٥٠٪ (٦٪) من قيمة الرسم النسبي (بصفة دائمة) بدلا من تجديدها كل ثلاث سنوات . ونأمل في خفضها إلي ٢,٥ ٪ من قيمة التعامل تشجيعا علي التسجيل وإستقرار الملكية ومنعا لأي منازعات مستقبلا ومنعا من إرهاق ساحات القضاء والعدالة بالقضايا الكثيرة التي تشكل عبئا علي المحاكم والقضاء بلا مبرر.ونأمل أن يكون النص بعد تعديله كالاتي (ومنعا من أي لبس أو غموض في التفسير) ﷺ

(يخفض الرسم النسبى إلى ٢,٥ ٪ بدلامن ٦ ٪ علي المحررات الخاصة بطلبات الشهر فإذا كان المحرر المطلوب شهره قد سبقته تصرفات لم يتم شهر محرراتها من قبل تعفي هذه التصرفات السابقة من الرسوم النسبية المنصوص عليها في هذا القانون عند شهرها) .

قانون ٢٢٥ / ١٩٩٦ [١]

بإلغاء بند ٨ م ٢١ ق ٧٠/ ١٩٦٤ بشأن رسم الشهر

المادة الثالثة

يلغى بند ٨ من م٢١ ق٧٠ /١٩٦٤ بشأن رسوم الشهر معدله بقانون ٦/١٩٩١
(وكانت فقرة ٨ من تلك المادة تنص قبل إلغائها على : (تحدد قيمة العقار في الحالات التي ينص فيها على تقدير الرسم النسبي على النحو الآتي : -

٨- الأراضي الفضاء والمعدة للبناء وما في حكمها التي تربط عليها ضريبة الأرض الفضاء على أساس القيمة الموضحة في المحرر بحيث لا تقل عن خمسين مثلا لقيمة الضريبة الأصلية السنوية) [٢] .

---

(١) منشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٧ مكرر بتاريخ ١٤/٧/١٩٩٦

(٢) والداعي لإلغائها صدور حكم المحكمة الدستورية العليا في القضية ٥/ ١٠ ق دستورية بجلسة ١٩/٦/١٩٩٣ والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٧ تابع بتاريخ ٨/٧/١٩٩٣ وذلك لمخالفة ق ٣٤/ ٧٨ الخاص بفرض ضريبة الأرض الفضاء لمادة ٣٤ من الدستور الدائم لجمهورية مصر سنة ١٩٧١ الذي يحمي الملكية الخاصة لأن في ذلك إعتداء عليها ، كما أنه مخالف المادة ٣٨ من الدستور لمخالفة لمفهوم العدالة الإجتماعية حيث يقوم النظام الضريبي علي أساس ذلك .

غير أنه يلاحظ أن المشرع أغفل النص علي إلغاء فقرة أو بند ١٠ من مادة ٢١ المشار إليها والتي تنص علي : -

(الأراضي التي ينص المحرر علي التصرف فيها دون ما عليها من مباني ومنشآت والمباني التي ينص المحرر علي التصرف فيها دون الأرض) .

حيث يطالب صاحب الشأن بشهادة بمسطح الأرض الفضاء ومسطح المباني لتقدير ضريبة الأرض الفضاء علي المسطح الخاص بالأرض الفضاء ، ويرجي تحقيقا للفائدة سرعة تدخل المشرع بإلغائها حيث أن ذلك البند أصاب المتعاملين مع الشهر العقاري (بإحباط) نتيجة إيقاف أسبقياتهم بقسم المراجعة الفنية بمكتب الشهر العقاري لتقديم تلك الشهادة والتي قد تستغرق وقتا طويلا أو يستحيل إستخراجها من البلدية .

ق ٢٢٦ / ١٩٩٦ [١]

بتعديل م ١/٢٢ ، ٣ ق الضرائب علي الدخل رقم ١٥٧ / ١٩٨١

المادة الأولي

م ٢٢ فقــرة أولى

إستثناء من حكم م ٩٠ من هذا القانون تفرض ضريبة بسعر ٢,٥ ٪ وبغير أي تخفيض علي إجمالى قيمة التصرف في العقارات المبنية أو الأراضى داخل كردون المدينة سواء إنصب التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها وسواء كان هذا التصرف شاملا للعقار كله أو جزء منه أو وحدة سكنية منه أو غير ذلك وسواء كانت إقامة المنشأت علي أرض مملوكة للممول أو للغير .

م ٢٢ فقرة ثالثة :

علي مكاتب الشهر إخطار مصلحة الضرائب بشهر التصرفات التي تستحق عليها الضريبة طبقا لأحكام هذا القانون خلال ثلاثون يوما من تاريخ الشهر . [٢]

المــادة الثانية

تلغى الفقرة الخامسة من م ٢٢ ق ١٥٧ / ٨١ الخاص بالضريبة على الدخل .

وكانت تلك الفقرة تنص قبل إلغائها علي (وعلى مأموريات ومكاتب الشهر العقاري تحصيل الضريبة مع رسوم التوثيق والشهر المقررة بقانون ٧٠/ ٦٤ بشأن رسوم الشهر وبذات إجراءات تحصيلها من المتصرف إليه الذى يلتزم بسدادها لحساب الممول المتصرف ،ولا يتم شهر التصرف المشار إليه إلا بعد تحصيل الضريبة المنصوص عليها في هذه المادة ويتم توريد هذه الضريبة طبقا لما تقضى به أحكام اللائحة التنفيذية لهذا القانون) [٣] .

---

(١) منشور بالجريدة الرسمية عدد ٢٧ مكرر بتاريخ ١٩٩٦/٧/١٤ .

(٢) كانت قبل تعديلها مفروضة بـ ٥ ٪ .

(٣) لا تقوم مكاتب الشهر بتحصيل ضريبة الأرض الفضاء وإنما تقدر رسومها وتخطر بها مصلحة الضرائب التابع لها العقار خلال ثلاثون يوما من شهر أسبقية طلب الشهر المقدم عن التصرف الخاص بالعقار .

ق ٢٢٧ / ١٩٩٦ [١]

بالغاء ضريبة الأيلولة

م ١ : ملغى قانون ضريبة الأيلوله الصادر بالقانون رقم ١٩٨٩/٢٢٨

م٢ : يتجاوز في جميع الاحوال عما لم يسدد من رسم الايلوله الذى كان مفروضا بالقانون رقم ١٩٤٤/١٤٢ بفرض رسم ايلوله على التركات ، ومن ضريبة الايلوله المفروضة بالقانون رقم ١٩٨٩/٢٢٨ .

م٣ : يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون .

ق ٢٢٨ / ١٩٩٦ [٢]

بالغاء م ٣ ق ٣٨ / ١٩٩٤

بتنظيم التعامل بالنقد الأجنبي

المادة الأولى

تلغى م ٣ ق ٣٨ / ١٩٩٤ بتنظيم التعامل بالنقد الأجنبي [٣]

(وكانت م٣ من ذلك القانون تنص قبل إلغائها على :-

(يكون إجراء التحويلات والمعاملات ذات الطابع الرأسمالى والمتعلقة بتصرف الأجانب المقيمين بالخارج فى الأصول الرأسمالية من العقارات علي مختلف أنواعها المملوكة لهم بالبلاد علي أن يتم التحويل خلال خمس سنوات من تاريخ التصرف فى هذه العقارات) .

---

(١) منشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٧ مكرر بتاريخ ١٩٩٦/٧/١٤ .

(٢) منشور بالجريدة الرسمية عدد ٢٧ مكرر بتاريخ ١٩٩٦/٧/١٤

(٣) بناء علي ذلك يعفي البائع الأجنبي أو المشتري الأجنبي من شرط تقديم شهادة من البنك بإيداع قيمه العقار بسعر الصرف الساري في حينه .
وأكدت علي ذلك مصلحة الشهر العقاري بموجب المنشور الفني ١٩٩٦/٢٦ .

مناط إستحقاق الرســوم

هو (مقابل خدمة) تؤديها الدولة فى (شهر التصرف وتنقل الملكية للمتصرف إليه فى مواجهة (الكافة) ، وهى (شرط للتسجيل) وتخلفه يوجب (الامتناع عن التسجيل) ، فإذا تم التسجيل بدون رسوم أو سدد جزء منه يعمل (أمر أداء (بما لم يستحق من الرسوم)

مناط تقدير الرسوم (منشور فنى ٧١/٨) :

١ ـ بالنسبة للمحررات الرضائية :

يكون بوقت تحصيل الرسوم والتصديق على التوقيع أو التوثيق (وليس بالسعر الحالى أو سعر المثل) .

٢ ـ بالنسبة للأحكام :

يكون بوقت االتصديق على الإقرار بالبيانات المساحية بمشروع المحرر الحاصل على صالح للشهر ومسدد رسومة ، باعتبار أن هذا الوقت يمثل (القيمة الحقيقية للعقار) وعليه فإن القانون الواجب التطبيق عند تقدير الرسوم هو (المعمول به عند تقديم المحرر للتوثيق أو التصديق على توقيعات أطرافه) ، وهو الوقت الذى يتم فيه تحصيل الرسوم ، (فتوى الجمعية العمومية للقسم الاستشارى للفتوى والتشريع بمجلس الدولة رقم ٧٠٠ بتاريخ ١٩٥٧/١٢/١٨) وهو مقابل (خدمة وضريبة غير مباشره) تخضع للقانون المعمول به (وقت تحصيلها) ولو صدر تشريع جديد بدفعها قبل إتمام التسجيل (طعن ٤٣/٧١٦ ق جلسة ١٩٧٧/١٢/٢٩) (طعن ٢٥/١٩٧ ق جلسة ١٩٥٩/١١/٢٦) .

التقـــادم المسقط لرســوم الدولة والضرائب

م١/٣٧٧ مدنى (٣ سنوات) من نهاية السنة التى تستحق عنها (عدلت) إلى (٥سنوات) بموجب م ١ ق ١٩٥٣/٦٤٦ والمذاع بالمنشـــور المالى الإدارى رقم ١٩٥٤/٦٩ ش. ع .

س / عدم جواز التصديق على التوقيع أو توثيق المحررات إلا بعد أداء الرسم المقرر ؟

لايجوز التوثيق إلا بعد سداد الرسم المستحق طبقا م ٢٦ من اللائحة التنفيذية لقانون التوثيق رقم ١٩٤٧/٦٨ .

رســــم الأنتقـــــال

(م٩ق ٧٠/١٩٦٤ الخاص برسوم الشهر العقارى ، والمنشوران الفنيان رقمى ١٤٣/١٩٦٤ ، ١٥٠ /١٩٦٥) .

يفرض رسم قدره (٢ جنيه) على أنتقال الموثق خارج مكتب التوثيق وفروعه لتوثيق المحرر الرسمى ، أو التصديق على التوقيع فى محرر عرفى - بخلاف مصروفات الأنتقال .

ويتعدد الرسم بتعدد المحررات - ولو أتحد أصحاب الشأن .

أما إذا تعددت الموضوعات فى « محرر واحد) وكان لكل منها آثار قانونية (مستقله) استحق رســم انتــقال (كامل) على أحــدهما - و(نصفـــة) عن (كل من البـاقى) فتوى الجمعية العمومية قسم الفتوى والتشريع بمجلس الدولة المصرى رقم ٤٣٨ / ١٩٦٦/٥/٧

أعفاءات الرسوم النسبية :

(١) الجمعيات التعاونية الزراعية (كمشترية) طبقا م ٥٧ ق ١٢٢/ ١٩٨٠ معدل بقانون ١٢٢/١٩٨١ الخاص بالتعاون الزراعى ، أما التصرفات الصادره منها لأعضائها فيتحمل بها ذلك العضو - ولا أعفاء منها (منشور مالى ٢/١٩٨٩) والجمعيات التعاونية الخاصة المشهره طبقا ق ٣٢/١٩٦٤ وق ١٢/١٩٥٧ (منشوران فنيان ٦ ، ٨ / لسنة ١٩٧٢) والجمعيات التعاونية المشكلة طبقاً ق ٣١٧/١٩٥٦ كمشترية للعقار (منشور مالى ٦/١٩٧٢) .

(٢) رسوم التصديق على تأسيس شركات الأموال (المساهمة - التوصية بالأسهم ذات المسئولية المحدودة) وكذا عقد تعديلها (وعقود القروض المرتبطة بأعمالها (لمدة سنة من تاريخ شهر عقد الشركة ونظامها فى السجل التجارى) $\frac{1}{4}$٪ من رأسمال الشركه بحد أقصى مقداره ألف جنيه طبقا لنص م ٢١ ق ١٥٩/٨١ الخاص بالشركات المساهمة وما فى حكمها (مذاع بالمنشور المالى ٤/١٩٨٩) .

(٣) الهيئات العامة (ق٦١/١٩٦٣) (منشور مالى ٤ /١٩٨٧) .

(٤) الهيئة العامة لتعاونيات البناء والأسكان (م١ قرار جمهورى ١٩٣/١٩٧٧) (منشور مالى ١٩٨٧/٤) (تصرفات - عقود قروض - وقوائم قيد حق الأمتياز الخاص بها) .

(٥) الجمعيات التعاونية الخاضعة لأحكام ق ١٢٢/ ١٩٨٠ معدل بقانون ١٩٨١/١٢٢ (م٣/٥٧ منه) وكذا القروض بشرط أن يكون الغرض منه تمويل مشروعات الإسكان التى تقوم بها (منشور مالى ١٩٨٧/١٧) .

(٦) تصرفات الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية (طبقا م ٢٦ ق ١٩٧٩/٥٩ بأنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة (مذاع بالمنشور المالى ١٩٩٥/٨) .

(٧) قوائم الحصر والتحديد معتمدة من رئيس مجلس إدارة الهيئة بطريق الإيداع (بلا رسم) م ٢ ق ١٩٨٦/٣ وقرارات الإستيلاء النهائى (الصادرة طبقا م ٢٦ق ١٩٦١/٥٠) لصالح الهيئة العامة للأصلاح الزراعى (م ١/٢٤ ق ١٩٦٤/٧٠) وكذا قرار أعتماد فرز وتجنيب نصيب الدولة فى الأراضى الشائعة الصادرة طبقا للمواد ٣٣، ٣٤ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٦٩/٥٠ بتعيين حد أقصى لملكية الأسرة والفرد (والمذاع بالمنشور الفنى ١٩٦٩/٩) ويكون ذلك بناء على طلب من الهيئة العامة للأصلاح الزراعى ، وقرار الإستيلاء الصادر من الهيئة العامة للأصلاح الزراعى على أراضى الأوقاف المستبدلة ق ١٩٥٧/١٥٢ ، والهيئة العامة للأصلاح الزراعى م٢ق١٩٥٢/١٨٧ ، شهادات التوزيع وتشهر بطريق (الإيداع) (منشورات الفنية ١٩٨١/٤، ٤ ، ٢٠ لسنة ١٩٨٦ من ق ١٩٨٦/٣) وبطريق القيد فى السجل العينى بدون رسم (فنى ١٩٨٧/٧) وشهر قوائم الحصر والتحديد صندوق أراضى الأستصلاح كمشترى وليس بائع.

(٨) حكم ثبوت الملكية لمن سبق تسجيل العقد بأسمة (منشور مالى ١٩٨٦/٨).

(٩) هيئة التصنيع الحربى (قرار جمهورى ١٩٧٦/١٥٠)

(١٠) شركات التأمين .

(١١) عقد تأسيس مشروعات الأستثمار .

(١٢) الهيئة العامة لتنفيذ مجمع الحديد والصلب .

(١٣) الأزهر والهيئات التابعة له (م٣٤ق ٧٠/١٩٦٤) .

(١٤) أشهار تركة شاغره لصالح ، بنك ناصر الاجتماعى) (م٣٦١ تعليمات شهر ٩٣(م١١ ق ٦٦/١٩٧١)الخاص بالتركات الشاغره) .

(١٥) الوصية فى وجوه البر م ٣٤ ق ٧٠/١٩٦٤ .

(١٦) الوقف الجبرى (م٣٤ ق ٧٠/١٩٦٤) وشهر إلغاء الوقف(منشور فنى٧/١٩٨٧)

(١٧) أشهار الإسلام (م ٣٤ ق ٧٠/١٩٦٤) .

(١٨) بنك التنمية والإئتمان الزراعى (ق ٩٦/١٩٤٨) .

(١٩) حكم شهر الأفلاس (م٣٣ ق ٧٠/١٩٦٤) .

(٢٠) البيوع الجبرية (م٣٣ ق ٧٠/١٩٦٤) .

(٢١) شركة السكر والتقطير المصرية (م٢ ق ٧٠/١٩٦٤) .

(٢٢) أنذارات الشفعة (م ٣٣ ق ٧٠/١٩٦٤) .

(٢٣) أحكام البطلان والفسخ والإلغاء (م٣٣ ق ٧٠/١٩٦٤) .

(٢٤) الشركة العربية للملاحة البحرية .

(٢٥) شركة المعاهد القومية للتربية والتعليم .

(٢٦) قرار تقسيم الأراضى الفضاء المعدة للبناء بطريق التسجيل (بلا رسم) (م٣١٦/٢ تعليمات شهر ٩٣) .

(٢٧) شهر عقد القسمة (نسبى ١ ٪) بإعتبارها تصرف كاشف وليس تصرف ناقل .

(٢٨) الدولة (وهيئات) القطاع العام (بإعتبارها أشخاص معنوية)(عامه) أما (شركات) القطاع العام) فأشخاص معنوية (خاصة) غير معفاه طبقا ق ٧٠/١٩٦٤ معدل بقانون ٩٤/ ١٩٨٠ (منشورات ملية أرقام ١١/١٩٨٤، ٤/١٩٨٧ ، ٧/١٩٨٧) .

(٢٩) طريق الشهر (بالإيداع) عموماً طبقا لنص م ٢٦ق ٥٩/١٩٧٩ (مذاع بالمنشور الفنى ٧/١٩٨٧) والخاص بأنشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

(٣٠) تصرفات هيئات المجتمعات العمرانية الجديدة للغير والمشهره بطريق الإيداع معفاه بعكس التصرفات الصادره من الغير لصالح تلك الهيئة فتشهر بطريق

(التسجيل) وتعفى فى هذه الحالة من نسبى كمشترية وغير معفاه من ضريبة تصرفات البائع ٢,٥ ٪ (م٢٦ ق ٥٩/ ١٩٧٩ وأنظر المنشورات الفنية أرقام ٢/ ٨١، ٨٥/١، ٧٠/ ١٩٨٧، ١٩٩١/٣) .

(٣١) أسناد الملكية لوضع اليد المدة طويلة يستحق رسم نسبى ١ ٪ من قيمة عقار التعامل .

(٣٢) الحقات العرفية (عدا الحلقة الأخيرة) م٣٤ مكرر ق ٧٠/ ٦٤ معدل بالقانون ٦/ ١٩٩١ الخاص برسوم الشهر .

(٣٣) شهر حق الأرث ( ) وأصحاب الوصية الواجبة يلحقون بالورثة م٣٣ ق ٧٠/ ١٩٦٤ (المنشوران الماليان ٦/ ١٩٨٦ ، ٣/ ١٩٨٨) .

(٣٤) نزع الملكية للمنفعة العامة أو التحسين .

(٣٥) يفرض رسم شامل قدره ٥ جنيهات (ق ٣٦٨/ ١٩٥٤) تخضع له التصرفات الآتية :

أ- تصرفات الشركات المساهمة لإنشاء المساكن الشعبية للمنتفعين .

ب- جميع عقود الجمعيات التعاونية لبناء الساكن لأعضائها (بأستثناء الإسكان الفاخر فلا يخضع للرسم ويشترط للخضوع) أن تكون منشأه طبقا لقانون الإسكان التعاونى ١٤/ ١٩٨١ ب) أن يصدر التصرف لعضو الجمعية الصادر له قرار التخصيص عن ذلك البيع .

ج – اعادة الملكية (التقايل) من العضو إلى جمعية الإسكان التعاونى بذات الثمن المباع له به نتيجة فسخ عقد البيع .

(٣٦) التصديق على توقيع (الوكلاء المرشحين فى الإنتخابات) (معفاه من رسوم التصديق طبقا لنص م ٣٤/ ٤ ق ٢/ ١٩٨٧ الخاص بالإنتخابات (مذاع بالمنشور الفنى ٥/ ١٩٨٧ .

(٣٧) التأشير الهامشى بحكم صحة التعاقد النهائى المشهر وخلال ٥ سنوات من د يرورته نهائيا على هامش عريضة دعواه المسجلة (بإعتباره أثر مترتب على التسجيل وليس موضوع مستقل (منشور فنى ٥/ ١٩٨٢) .

(٣٨) هيئة النقل العام بإعتبارها (هيئة عامة) لها شخصيتها الإعتبارية معفاه من رسوم الشهر والتوثيق (منشور مالى ١/ ١٩٩٦) .

خفض الرسوم

حالتان :

(١) $\frac{١}{٤}$ ٪ (٢٥ ٪) النسبى بالنسبة لعقد القسمة إذا تم شهر القسمة خلال سنتين من قيام حالة الشيوع .

(٢) $\frac{١}{٢}$ (٥٠ ٪) نسبى لجميع التصرفات لنص م ٢٤مكرر ق ٧٠/٦٤ معدل الخاص برسوم الشهر .

ق ١٩٦٤/٧٠

الخاص برسوم الشهر العقارى (النسبية) وتعديلاته

١ ـ صدر القانون ٦/١٩٩١ فى ١٤/٣/١٩٩١ وطبق لمدة ٣ سنوات ثم جدد لمدة ٣ سنوات أخرى إعتبارا من ١٥/٣/١٩٩٤ . ثم صدر القانونين ٢٢٤ ، ٢٢٥ لسنة ٩٦ بجعل خفض الرسوم النسبية (نسبة ٥٠ ٪) (بصفة دائمة) (١) .

٢ـ تضمن قانون ٦/ ١٩٩١ إلغاء المطالبة بالمستندات الآتية (م١٠ق٦/١٩٩١) وهى :

أ ـ شهادة إفراج تركات والتى كان يتم إستخراجها من مأمورية ضرائب التركات وألغى إخطار ضرائب التركات بعد شهر أسبقية طلب الشهر (بالمنشور الفنى٢٤/ ١٩٩٦) تطبيقا للقانون ٢٢٧/ ١٩٩٦ بالغاء ضريبة الأيلوله (٢) .

ب ـ شهادة التحسينات والتى كان يتم إستخراجها من إدارة نزع الملكية والتحسينات بالمحافظة .

ج – شهادة بالنسبة المقرر $\frac{١}{٣}$ تمليك $\frac{٢}{٣}$ إيجار والمنصوص عليها بمادة ١٣ق ١٣٦/ ١٩٨١ الخاص بإيجار الأماكن والتى يتم إستخراجها من البلدية ولاشك فى ذلك تيسير لإجراءات التسجيل بالشهر العقارى وإختصار لمدة التسجيل وتخفيف الأعباء على كاهل المواطنين ، وأوجب القانون المشار اليه إخطار الجهات المسئولة بعد الشهر .

---

(١) ،(٢) نشر بالجريده الرسمية العدد ٢٧ مكرر بتاريخ ١٤/٧/١٩٩٦

٣ ـ يلغى الحلقات العرفية وتعفى وجود أكثر من تصرف على عقار التعامل إبتدائى رضائى لم يتم شهره سواء واردة بطلب الشهر المقدم للمأمورية ، أو حكم صحة تعاقد أكثر من عقد بيع إبتدائى وتتم المحاسبة عن أخر تصرف يرد بالمحرر الحاصل على (صالح للشهر) ويتضمن أكثر من تصرف بالبيع وكذا الحكم النهائى المتضمن أكثر من عقد بيع إبتدائى (م٣٤ مكرر ق ٧٠/٦٤معدل) ويشترط لتوافر حالة الحلقة العرفية أن يكون المشترى فى العقد العرفى السابق أو (ورثته بائعا) فى العقد اللاحق له مباشره.

ولا يشترط : أتحاد حصص (وأنواع التصرف) فى تعاقب العقود لأن نص م ٣٤ مكرر جاء عاما مطلقا دون تحديد لنوع التصرف ـ فذكر عبارة التصرف فقط وهى شاملة ومتضمنه لأى تصرف قانونى ويندرج تحتها أى نوع من أنواع العقود .

٤ ـ إلغى نظام التحريات إعتبار من ١٩٩١/٣/١٥ وطبق نظام التصالح عن القديم ، كما أجاز التقسيط لمده لا تتجاوز سنتان (م٢٧ق٧٠/٦٤ معدل) .

٥ ـ خفض الرسم النسبى إلى النصف (٥٠٪) [١] على المحررات الخاصة بطلبات الشهر القائمة وقت العمل بقانون ٩١/٦ وما تلاها من طلبات الشهر خلال ٣سنوات من تاريخ العمل بقانون ١٩٩١/٦ صدر فى ١٩٩١/٣/١٤وإمتد تطبيقه ثم صدر القانونين ٢٢٤ ، ٢٢٥ لسنه ١٩٩٦ معدلين للمادة ٢٤ مكرر وم٣٤ مكرر فقره أ وأصبح الخفض بصفة دائمة (٥٠٪) .

والرسوم النسبية للشريحة الواردة بمادة ٢ ق ١٩٨٠/٩٤ هى :

١٪ من قيمة العقار إذا لم يجاوز ألف جنيه ، ٣٪ إذا لم يجاوز ألفان ، ٤ ٪ إذا لم يجاوز ثلاثة ألاف ، ٥٪ إذا لم يجاوز خمسة آلاف ، ٦ ٪ إذا لم يجاوز سبعة آلاف ، ٧٪ إذا لم يجاوز عشرة آلاف ، ٨ ٪ إذا لم يجاوز خمسة عشر ألف ، ٩٪ إذا لم يجاوز

---

(١) لايسرى خفض الرسوم النسبية إلى النصف على الآتى :

١ ـ حكم مرسى المزاد .

٢ ـ عقد الهبة الرسمى .

٣ ـ وأى تصرف ليس شراء .

٤ ـ أى تصرف يتضمن بيع أحد عنصرى الملكية منفردا (الرقبة أو المنفعه)

عشرين ألف ، ١٠ ٪ إذا لم يجاوز خمسة وعشرون ألف ، ١١ إذا لم يجاوز ثلاثة ألف ، ١٢ ٪ إذا جاوز ثلاثون ألف ، والتى خفضت إلى ٥٠ بصفة دائمة بموجب م ٣٤ مكرر ق ٧٠/١٩٦٤ معدل بالقانون ٢٢٤/١٩٩٦[1] .

٦ ـ سداد أمانة قضائية بمقدار ربع الرسم النسبى (٢٥ ٪) على المشترى فى دعاوى صحة التعاقد على حق من الحقوق العينية الأصلية (م٢٤مكرر) بناء على ثمن العقار الوارد بالطلب أو صحيفة الدعوى[1] مع ردها كاملا فى أحوال القضاء نهائيا برفض الدعوى أو عدم قبولها أو إعتبارها كأن لم يكن أو تركها أو سقوط خصومة وذلك بدون رسم للمسترد بطلب مدموغ يقدم منه وتوافق عليه مصلحة الشهر العقارى (منشور مالى ٣/١٩٩٢) (م٢٤مكرر) .

٧ ـ إشتراط لقبول دعوى صحة التعاقد أمام المحكمة (شهر صحيفة دعوى صحة التعاقد) وإلا حكم (بعد القبول) طبقا م ٦٥/٢ مرافعات معدل بقانون ٦/١٩٩١ ويخرج من عداد هذا الشرط الدعاوى الآتية :

(١) صحة التوقيع .

(٢) ثبوت الملكية .

(٣) دعاوى القسمة والفرز والتجنيب .

(٤) دعاوى الشفعة .

وقبل أن نتعرض لكيفية تقدير الرسم على المحرر ثار <u>جدل حول القيمة فى الثمن الوارد بالمحرر إذا كانت (واردة بالدولار أو بالجنية الأسترلينى) كيف يتم تقدير الرسم على أساسه ؟</u>

والجواب : أن تقدير الرسوم يجب أن يتم على أساس (الجنيه المصرى) وليس بأى عمله أخرى تأسيسا على أن سعر الصرف لكل عمله يتغير كل يوم عن سابقة وهكذا فيجب فى هذه الحالة (<u>تقديم شهادة من البنك بما يعادل تلك العملة بالجنية المصرى فى حينه فى الوقت الحاضر لتقدير الرسم على أساسه</u>) ولكن إذا كان الثمن

---

(١) منشور بالجريدة الرسمية عدد ٢٧ مكرر بتاريخ ١٤/٧/١٩٩٦ .

(٢) وذلك طبقا م ٢٤مكرر ق ٧٠/١٩٦٤ معدل بالقانون ٢٢٤/١٩٩٦ والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٧ مكرر بتاريخ ١٤/٧/١٩٩٦

المذكور بالمحرر (بالعملة المصرية) ثم أراد صاحب الشأن الوفاء بالثمن بما يعادلة من العملات الأجنبيه والنقد الأجنبى هل يجوز ذلك ؟

أجابت على ذلك محكمة النقض المصرية إلى ، أن تحديد الثمن فى العقد بالعملة المصرية ثم الوفاء (بالنقد الأجنبى) أثرة (لابطلان) علة ذلك إعتبار هذا الوفاء (عملا قانونيا) ، تاليا ، لإنعقاد العقد .

(الطعنان ١٢٥٦/٥٣ ق جلسة ١٩٨٧/٢/٢٥ ، ١١٣٥/٥٣ ق جلسة ١٩٨٧/٦/١٦ .

كيفية تقدير رسوم الشهر النسبيه [1] على المحررات :

أ ـ بالنسبة للعقارات المبنية المربوط عليها الضريبة :

مجموع صافى القيمة الإيجارية الواردة بشهادة تمويل أو مشتملات البلدية أو مكلفة الضرائب العقارية ×٣٠ مثلها = الناتج × الشريحة الواردة بمادة ٢ ق ٩٤/ ١٩٨٠ الخاص برسوم الشهر العقارى (معدل لقانون ٧٠/ ١٩٦٤) والسالف الإشاره) بعد خصم ٥٠ ٪ (م ٣٤مكرر ق ٧٠/ ٦٤ معدل بالقانون ٩١/٦ الخاص برسوم الشهر العقارى) أو على القيمة الواردة بمحرر المشروع بعد خصم ٥٠ ٪ سالف الإشارة ، أيهما أكبر ، .

ب ـ العقارات المبنية الغير مربوط عليها بالضريبة :

يؤخذ بالقيمة الواردة بالمحرر على ألا تقل عن (قيمة المثل) لأقرب جهة مجاورة لها وقد صدر القرار الوزارى ٣٩٩٣/٩٦ ببيان الجدولين الخاصين ببيان قيمة المثل سنتعرض له بالتفصيل فيما بعد .

جـ – الأراضى الزراعية .

١ ـ المربوط عليها ضريبة الأطيان :

القيمة الواردة بالمحرر على ألا تقل عن ٢٠٠ المثل للقيمة الواردة بمكلفة الأطيان .

---

(١) كيفية حساب الرسم النسبى لحصة شائعة (مثال) نفرض أن الحصة ٢ ط وأن الثمن بالمحرر أقل من ناتج صافى القيمة الإيجارية السنوية (الواردة بشهادة تمويل البلدية) بعد ضربة فى ٣٠ المثل. والحل : يضرب صافى القيمة الايجارية السنوية × ٣٠ – والناتج يقسم على ٢٤ – قيمة القيراط ثم يضرب الناتج × ٢ – الحصة بالمشاع مثالاً) – ليعطى مقدار الرسم النسبى المستحق على الحصة المبيعة .

٢ ـ داخل كردون المدينه المربوطة عليها ضريبة أطيان :

القيمة الواردة بالمحرر على ألا تقل عن ٤٠٠ المثل للقيمة الواردة بمكلفة الأطيان .

٣ ـ داخل كردون المدينة وغير مربوط عليها ضريبة أطيان لكونها معدة أرض فضاء

تعد أرض فضاء وتعامل معاملة أرض الفضاء .

٤ ـ التي لم تربط عليها ضريبة أطيان :

القيمة الواردة بالمحرر بشرط ألا تقل عن (ألف جنيه) للفدان الواحد .

(د) الأراضي الصحراوية أو البور خارج كردون المدينه :

القيمة الواردة بالمحرر بشرط ألا تقل عن « قيمة المثل » ويرجع لجدول القرار الوزارى (٣٩٩٣/٩٦) .

٢- الغير مربوط عليها الضريبة :

طبقا للقيمه الواردة بالمحرر علي ألا تقل عن (قيمه المثل) وفقا للجدول رقم ٣٩٩٣ / ٩٦ المعمول به من ١٩٩٦/٩/٥ .

هـ) إذا كان التعامل على الأرض دون المباني (١)

يؤخذ بالقيمة الواردة بالمحرر على ألا تقل عن قيمه المثل الواردة بجدول القرار الوزاري رقم ٣٩٩٣ / ٩٦ ، فإن كان التعامل قاصر علي الأرض فقط أو أن المتصرف إليه أقام المباني علي نفقته يؤخذ كضريبة برخصة المباني ويحصل الرسم فقط عن الأرض فإذا كان التعامل على المباني دون الأرض المقامة عليها.

يؤخذ بالقيمة الواردة بالمحرر أو جدول قيمة المثل الصادر بالقرار الوزاري ٣٩٩٣ / ٩٦ (أيهما أكبر) .

---

(١) صدر المنشور المالي ١٩٩٦/٣ : - ونص علي : (لا يعتبر كل ما يربط بالضريبة العقارية عقارا مبنيا ولا يتم تقديره وفقا للأسس الواردة ببند ٦ م ٢١ ق ٧٠ / ١٩٦٤ المعدل بالقوانين ٩١/٦ ، ٢٢٤ ، ٢٢٥ / ١٩٩٦ إلا إذا كانت الأرض مشغوله بالمباني بالنسبة لمسطح الأرض أو صالحة لإقامة مباني عليها فتعد أرض فضاء . والعبرة بإعتبار عقار مبني هو بالوصف الوارد بكشف التحديد المساحي بإعتباره (الوصف المطابق للطبيعة).

و يؤخذ بعرض الشارع في حالتى :

١- عدم الربط .

٢- عدم وجود شياخة

ز) إذا كان التعامل أرض ومباني وأختلفت حصص كل منها :

يؤخذ عرض الشارع للحصة الزائدة في الأرض .

كيفية تقدير الرسوم النسبية علي التصرفات القانونية :

١ - إنشاء حق الإرتفاق :

القيمة الشريحة بحد أقصى ٦ ٪ وتعفي من ضريبة التصرفات العقارية وتعفى الاسبقية من تحصيل الرسم النسبى على انشاء حق الارتفاق إذا اجتمع العقارين الخادم والمخدوم فى يد مالك واحد لانقضائه باتحاد الذمة طبقاً م ١٠٢٦ مدنى ، وذلك أن مالك العقار حُرفي استغلاله كيفما شاء طبقاً م ٨٠٢ مدنى .

٢ - الشرط المانع للتصرف (فتوي إدارة البحوث ٨٨/٣)

إذا توافرت شروط م ٨٢٣ مدني يستحق رسم نسبى ١/٢ ٪ بأعتباره موضوع لم يرد بالجدول .

منف ٢٤٠ , ٨٨ شبين الكوم بخصوص عقد قرض متوسط الأجل إعتبار التصرف في عروض الماشية خلال مدة العرض (صحيح) ويستحق عليه رسم نسبي ١/٢ ٪ بإعتباره موضوع لم يرد بالجدول .

٣- شهادة الأعتداد بالملكية :

فتوي التفتيش المالي ٣٩ / ٩٢ إسكندرية .

١- إذا تم التقدير بالنسبة للأرض بمعرفة الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية يؤخذ علي أساس قيمتها .

٢- إذا لم يقدر ثمن يؤخذ بالحد الأقصي طبقا م ٢٩ ق ٧٠ / ٦٤ حسب الحالة التي تندرج عليه طبيعة التعامل بالبنود العشرة .

٤- حكم ثبوت ملكية :

١- فى حالة عدم وجود مسجل يستحق رسم نسبى ١/٢ ٪خفض إلى ١/٤ ٪

٢- فى حالة وجود مسجل لا يستحق رسم نسبى [منشور مالى٨/١٩٨٦] .

٥- عقـد الهبـة :

رسم نسبي حسب الشريحة

وتعفي من ضريبة التصرفات إذا كانت من أصل لفرع أو العكس

٦- وصية ، إقرار بالملكية :

رسم نسبي بحسب قيمة العقار وقت شهر الوصية وبالنسبة للأقرار رسم نسبي بحسب قيمة العقار دون نظر لسبق أنتقال الملكية للمقر له أو عدمه أما الوصية فمعفاه من الرسم النسبي وغير معفاه من ضريبة التصرفات العقارية .

٧- عقد البدل نسبي قيمه أكبر البدلين + ضريبة تصرفات (٢,٥ ٪) عن كل عقار في عقد البدل .

٨ ـ حق الإنتفاع :

حسب الشريحة × $\frac{١}{٣}$ ٪ قيمة العقار

٩ ـ حق الرقبـة :

حسب الشريحة × $\frac{٢}{٣}$ ٪ قيمة العقار .

١٠ ـ إلغاء الوقف :

نسبى ٢ ٪ من قيمة نصيب المستحق ومعفاه من ضريبة التصرفات العقارية .

١١ ـ عقد القسمة :

١ ٪ من قيمة العقار، فإذا كانت فرز حصة وتجنيبها يؤخذ على قيمة الحصة المفرزه ـ ومعفاه من ضريبة التصرفات العقارية .

١٢ ـ عقد تقايل (فسخ العقد بأثر رجعى لايعد تصرف) :

رسم نسبى حسب الشريحة ويعفى من ضريبة التصرفات العقارية .

أما اذا كان تكييفه فسخ فهو ليس تصرف فيعفى باعتبار أنه يعيد الحال إلى ما كان عليه وقت التعاقد بأثر رجعى ويشترط لذلك شرطان :

١ ـ اذا كان بنفس ثمن البيع فى عقد البيع الأول .

٢ ـ اذا كان بنفس الحالة التى كان عليها العقار وقت العقد الأول دون زيادة .

١٣ ـ الرسوم على الوصية

أولاً : بالنسبة للرسوم النسبية :

أصحاب الوصية الواجبة يلحقون بالورثة طبقا م ٣٣ ق ٧٠/ ١٩٦٤ الخاص برسوم الشهر ـ والمنشوران الماليان أرقام٦/ ١٩٨٦، ٣/ ١٩٨٨ فيعفى من الرسم النسبي.

أما وصية الموصى الأختيارية : فيستحق عنها رسم نسبي بحسب قيمة العقار وقت شهر الوصية .

ثانياً : بالنسبة لضريبة التصرفات العقارية :

تخضع (الوصية الأختيارية) لضريبة التصرفات العقارية ٢,٥ ٪ طبقا ٢٢ ق ١٨٧/ ١٩٩٣ الخاص بالضريبة الموحدة أستثناء من حكم م ٩٠ منه .

بالنسبة لايداع الوصية المظروفة (منشور فني ١٩٩٥/٧) :

بالنسبة للإيداع : نظرا لكونها توضع داخل مظروف مغلق فإن إجراءاته تحول دون الأطلاع على مابه .

وبالنسبة لسحبها : فمن حق الموصى سحبها ما دام حياً ، ولا سند من القانون يقضى بفضها لمعرفة ما يحتوية فى الحالتين فلا يستحق عنهم رسم نسبي لتعذر تقدير الرسم النسبي ولعدم قيام مصلحة الشهر بأداء خدمة يستحق عنها رسوم .

وبالنسبة لفتح الوصية بعد وفاة لموصى : يستحق الرسم عقب توثيق محضر الفتح مباشرة ، ويطالب صاحب الشأن بها فورا بمجرد أثبات الفتح ـ ولا يسلم صوره من محضر الفتح إلا بعد تمام السداد الفعلى (فنى ٦٩/٧) (منشور فنى ١٩٩٥/٧) .

الملزم بسداد نسبي فتح الوصية (مالى ١٩٧٣/٨) : الموصى له فى حالة قبول الوصية وورثة للموصى فى حالة رفض الموصى له الوصية أو ردها من ذوى الشأن ، فإذا لم يوجد ورثة ورفض الموصى له قبول الوصية أقتضى الرسم من أموال المورث التى لاتصبح تركة إلا بعد سداد ماعليها من إلتزامات .

فني ١٩٨٥/١٢ : عند إيداع وصية بجزء شائع فى التركة أو كل التركة ولم يتحدد قيمة الوصية يلزم أخذ قرار صاحب الشأن بقيمتها ويحصل رسم نسبي على القيمة وقت التوثيق وفقا للجدول حرف ب من قانون ٧٠/ ١٩٦٤ الخاص برسوم

الشهر منشور مالي ٩٦/٢٠ : تستحق ضريبة دمغة نوعية بواقع ثلاثون جنيهاً عقد توثيق خطاب الضمان إذا أعطى في محرر مستقل وتستحق ضريبة دمغة نوعية بواقع ٣ جنيه عند توثيق عقد الكفالة إذا أعطى في محرر مستقل .

الملتزم بأداء الرسوم النسبية التكميلية في العقد بعد شهره :

طبقا م ٢٦ ق ٧٠/ ٦٤ معدل بقانون ٦/ ٩١ الخاص برسوم الشهر :

(أ) الملزم بأداء الرسوم قانونا (المشتري طبقا م ٤٦٢ مدني) (مالم يوجد أتفاق علي غير ذلك) ، المدين الراهن في عقد القرض المضمون برهن تأميني طبقا م ١٠٥٥ مدني ، الواهب ، الصادر لصالحة الحكم ، والمقر ، والمتقاسم في عقد القسمه ، ما لم ينص الأتفاق علي غير ذلك .

(ب) أو طالب الأجراء (وهو بائع السيارة إذا كان المشتري لم يوقع) ، ذلك أن العقد شريعة المتعاقدين طبقا النص (م١٤٧ مدني) - خلافا المادة ٢٥ق ٧٠/ ١٩٦٤ الخاص برسوم الشهر قبل تعديلها و التى كانت تنص علي أن الملتزم هو (أصحاب الشأن متضامنين) والتى تم إستبدالها بالقانون ٦/ ٩١ (منشور مالي ١٩٩١/٣) .

ويجوز لذوي الشأن التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية خلال (٣٠ يوم) .

من تاريخ الإعلان كما يجوز الطعن على الحكم الصادر فى التظلم بالإستئناف طبقا م ٢٦ ق ٧٠/ ٦٤ معدل بقانون ٦/ ٩١ .

ويلاحظ أن الرسوم التكميلية تسقط بالتقادم الخمسي (طبقا م ٢ ق ٦٤٦ / ١٩٥٣ المعدلة للمادة ٣٧٧ / ١ مدني . هذا وقد أوضح القرار الوزارى رقم ٣٩٩٣ / ٩٦ الصادر فى ١٩٩٦/٩/٤ والمعمول به إعتبارا من ١٩٩٦/٩/٥ والمنشور بالوقائع المصرية العدد ١٩٩ تابع بتاريخ ١٩٩٦/٩/٤ والمذاع بالمنشور المالي ١٩٩٦/١٤ والخاص بسعر المتر للأراضى والعقارات المبنية ، أن المطالبة بالرسوم النسبية التكميلية يكون قاصرا علي حالتى :

١- وجود خطأ حسابي (مادي) .

٢- الغش .

وذلك تطبيقا للمادة ٢٥ ق ٧٠ / ١٩٦٤ الخاص برسوم الشهر والمستبدلة بالقانون رقم ٦ / ١٩٩١ .

نسبى التبرع

يلتزم بسداده (الولى الشرعى عن المشترى القاصر) فقط ، ولا يلزم بسداده إلا فى حالة الشراء وليس البيع .

الرسم الشامل

(ق ١٩٥٤/٣٦٨ ، ق ١٩٥٧/١٢٨) المنشورات المالية أرقام (٦٧/١٥٦، ٦٩/٨، ١٩٧٥/٦) .

ويتضمن إعفاء شركات وجميعات بناء المساكن للمنتفعين والأعضاء من الرسم النسبى - عند التصرف للأعضاء .

وفرض على المحرر عند شهرة رسم شامل قدره ٥ جنيهات .

وفيما يلى بيان بالشركات والجميعات التى ينطبق عليها الرسم الشامل:

١ - جميع عقود الجميعات التعاونية لبناء المساكن لأعضائها (عدا الإسكان الفاخر) فلا يخضع للرسم الشامل .

ويشترط لأستحقاق الرسم الشامل وخضوعها له شرطان :

(أ) أن تكون منشأة طبقا لقانون الأسكان التعاونى رقم ١٩٨١/١٤ .

(ب) أو يصدر التصرف لعضو الجمعية الصادر له قرار التخصيص عن ذلك البيع .

٢ - إعادة الملكية من عضو الجمعية - الى جمعية الإسكان التعاونى بذات الثمن المباع له به - نتيجة فسخ عقد البيع (التقايل) (فنى ٨٨/١٣) وتعنى جميع هذه التصرفات - من المقرر والحفظ والأضافى ورسم أضافى المحاكم .

٣ - عقود القروض المصحوبة برهن تأمينى وقوائم القيد وتجديدها وعقود المقاولة التى تقدمها البنوك والشركات والهيئات - للجمعيات التعاونية لبناء المساكن .

٤ - عقود البيع والرهن - الصادرة من الجمعيات التعاونية لبناء المساكن لأعضائها بشأن الأراضى والمبانى .

وبالنسبة لعقود الملكية والرهن والعقود الخاصة بالحقوق العينية العقارية الأخرى الصادرة لصالح الجميعات التعاونية المؤلفة طبقا لقانون ١٩٥٦/٣١٧ فإن الأعفاء فيها قاصر فقط على الرسوم المقرره على التصديق .

ويلاحظ : أن جمعيات بناء المساكن لا تخضع لضريبة التصرفات العقارية ٢,٥ ٪.

قسم المطالبات بمكتب الشهر

يقوم بإخطار صاحب الشأن بأوامر تقدير الرسوم التكميلية المستحقة علي أعمال التسجيل – ويقوم بأخطار إدارة المطالبات بالمصلحة بما يتم فى شأنها من تنظيمات أو طعون .

منشور فني ١٩٦٧/٤ – بند رابعا

يرأس قسم المطالبات (عضو فني بالمكتب) ويكون مسئولا عن السجلات ومتابعة الأجراءات ، وتحصيل المبالغ . وتنفيذ الأحصائيات ، وأعداد الردود والمستندات التي تطلب في الدعاوي المرفوعة من المصلحة أو عليها .

أمر التقدير ونظام المطالبة بسداد الرسوم التكميلية :

(١) تكليف بالدفع لمدة ١٥ يوم ، فإذا لم يسدد المسئول عن المطالبة بالرسوم التكميلية المبلغ المطلوب ، يقوم العضو الفني المسئول بقلم المطالبات بتحرير أمر تقدير ويعتمده من أمين المكتب .

(٢) أمر التقدير يصدره (أمين المكتب المختص) ويعلن إما :

أ – بكتاب موصي عليه ومصحوب بعلم الوصول .

ب – أو عن طريق قلم المحضرين بالمحكمة للملزم بأداء الرسم أو لطالب الأجراء .

(٣) يجوز للمعلن إليه (التظلم من أمر التقدير) خلال (ثلاثون يوما) من تاريخ الإعلان بالأمر وإلاسقط حقه في التظلم وأصبح الأمر نهائيا (طبقا للمنشور الفني ١٩٨٧/٨) ويكون ذلك إما :

أ – أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير .

ب – أو بتقرير في قلم كتاب المحكمة الإبتدائية الواقع بدائرتها مكتب الشهر الذي أصدر الأمر (م ٢٦ ق ٧٠ / ٦٤ معدل بالقانون ٩١/٦ الخاص برسوم الشهر العقاري) .

(٤) إذا لم يتم التظلم فى الميعاد المذكور يصبح الأمر (نهائيا) ويجب تنفيذه (م٢٦ ق ٧٠/٦٤ معدل بالقانون ٩١/٦) .

(٥) يقوم مكتب الشهر المختص بطلب (شهادة بعدم حصول تظلم) من أمر التقدير من المحكمة الإبتدائية .

(٦) يقوم مكتب الشهر المختص بطلب وضع الصيغة التنفيذية على صورة أمر التقدير[1] (طبقا ٢٨١ مرافعات) من المحكمة الجزئية الواقع بدائرتها المكتب مصدر الأمر (مرفقا معها شهادة بعدم حصول تظلم علي الأمر خلال ثلاثون يوما كنص م ٢٦ ق ٧٠ / ١٩٦٤ معدل بقانون ٦/٩١ تمهيد ا لتنفيذه أما بطريق الحجز الإداري، أو بالطريق القضائي . ولكن إذا تم التظلم في الميعاد ورفض التظلم يجوز لصاحب الشأن (إستئنافه) طبقا لنص م ٢٦ ق ٧٠ / ١٩٦٤ معدل بقانون ٦/١٩٩١ .

(٧) إعلان المدين بأمر التقدير المذيل بالصيغة التنفيذية [٢] لبدء التنفيذ الجبري وذلك لشخص المدين أو في موطنة الأصلي وإلا كان باطلا (طبقا ٢٨١ مرافعات (منشور فني ١٩٧٢/١٢) ويجب أشتمال صورة السند التنفيذي لصاحب الشأن علي بيانات الصيغة التنفيذية ، وكافة التوقيعات الواردة علي الأصل . وتكليف المدين ، وبيان المطلوب وتعيين موطن مختار لطالب التنفيذ في البلدة التي بها مقر محكمة التنفيذ (طبقا لمادة ٢٨١ مرافعات) ولا يجوز إجراء التنفيذ إلا بعد مرور (يوم) على إعلان السند التنفيذي علي الأقل (طبقا لنص م ٢٨١ مرافعات) (مذاع بالمنشور الفني ١٩٧٢/١٢ ش . ع) .

الإجراء الصحيح لصحة إعلان الهيئات والمؤسسات العامة :

م ٣ /٢ ق ٤٧ / ٧٣ الخاص بالإدارات القانونية للمؤسسات والهيئات العامة (م ١٣ / ٢ ق ١٣ / ١٩٦٨ مرافعات) (فني١٣/١٩٧٣ ش . ع) : يكون توجيه

---

(١) م ٢٨٠ مرافعات مصري ق ١٣ / ١٩٦٨ : - لا يجوز التنفيذ الجبري المباشر إلا بسند تنفيذي إقتضاء (لحق محقق الوجود ، معين المقدار ، حال الأداء) . والسندات التنفينية هي : الأحكام الملزمة والأوامر والمحررات الرسمية الموثقة ومحاضر الصلح التي تصدق عليها المحاكم ومجالس الصلح الصادر من المحكمين ، ولا يجوز التنفيذ إلا بموجب صورة من السند التنفيذي مزيلة بالصيغة التنفيذية) .

(٢) فني ١٩٦٩/٣ : لا يجوز إعلان أمر التقدير (للنيابة العامة) مباشرة إلا بعد توجيه خطاب لقلم المحضرين لإعلان الملتزمين والإشارة صراحة في هذا الخطاب إلي أنه في حالة عدم الإستدلال عليهم يعاد أمر التقدير إلى المكتب للبحث وعمل (تحريات جدية) وبعد إجراء هذا البحث يتم الإعلان (للنيابة العامة) في (حالة عدم الإستدلال).

المطالبة بسداد الرسوم التكميلية المستحقة لمصلحة الشهر العقاري بالنسبة لتلك الهيئات والمؤسسات (لرئيس مجلس إدارتها) .

(٨) توكيل بالتنفيذ والتفويض وطلب توقيع الحجز التنفيذى من المحضر ومرفق معه أمر التقدير المعلن والمزيل بالصيغة التنفيذية .

(٩) إجراء البيع فى اليوم المحدد .

(١٠) ينتهى الحجز والمطالبة ، بالوفاء بها بالكامل ، أما سداد جزء منها فيتطلب تحديد يوم آخر للبيع .

(١١) يسقط الحق فى المطالبة بمضى (٥ سنوات) من تاريخ شهر المحرر ما لم تعلن (م٣ ق ١٩٥٣/٦٤٦) .

(١٢) م ٢٧ق ٧٠/٦٤ معدل بقانون ٩١/٦ الخاص برسوم الشهر : يجوز لأمين مكتب الشهر المختص بناء على صاحب الشأن أن يمنحة أجلاً لأداء الرسم أو أن يأذن له بأدائها على أقساط لمدة لا تتجاوز (سنتين) فإذا تأخر فى الوفاء بأى قسط منها بالرغم من أعذاره (أما بكتابة موصى عليه بعلم الوصول ، أو أنذار على يد محضر) تحل باقى الأقساط أعتبار من تاريخ أستحقاق القسط الثانى ويجوز لأمين عام المصلحة بالقاهرة التجاوز عن المطالبة بسداد تلك الرسوم إذا لم تزد على (عشرة جنيهات) .

(١٣) م ٣٤ مكرر ق ٧٠/٦٤ معدل وتقضى بجواز (التصالح) بين مصلحة الشهر العقارى وذوى الشأن فى الدعاوى والمنازعات المتعلقة بالرسوم المستحقة للمصلحة وتنظر طلبات الصلح فى كل مكتب من مكاتب الشهر العقارى برئاسة مستشار وعضوية (٢) من العاملين بالمصلحة بدرجة مدير عام على الأقل ، ويترتب على تقديم طلب التصالح وجوب تأجيل الدعوى لمدة لا تزيد فى مجموعها عن سنه وتبدى اللجنة رأيها (مسبب) فى الطلب ، وإذا قبله الطالب ، أصدرت اللجنه قرارها بذلك ويصبح القرار (ملزما) للطرفين ، وإذا لم يكن النزاع قد طرح على القضاء وتوصل الطرفان أمام اللجنة إلى (الصلح) يكون قرارها بالتصالح (سنداً تنفيذياً) وقد أستهدف المشرف من وراء هذا الأجراء (تخفيف العبء عن المحاكم بالنسبة لمنازعات الرسوم) .

في ١٩٩٢/٤ : موافاة (هيئة قضايا الدولة) بصورة ضوئية من أصل أمر التقدير مؤشر عليها (بمطابقتها للأصل) ومختومة بخاتم شعار الدولة (بحافظة) مرفق بها الأوراق الدالة علي (التحريات) (وصورة من صحيفة التظلم) لكي تتحقق المحكمة من صحة إعلان أمر التقدير حتي لا يترتب علي المخالفة لذلك، القضاء ببطلان إعلان أمر التقدير وضياع حق الدولة في الرسوم .

فـــي ١٩٧٥/٤ : (أخطار التكليف بالدفع) إجراء غير كاف لقطع التقادم بالنسبة للرسوم التكميلية المستحقة لمصلحة الشهر العقاري وإنما الأجراء القاطع هو (إعلان أمر التقدير للملتزمين به عن طريق قلم المحضرين) – على أن يكون ذلك قبل ميعاد سقوط المطالبة بوقت كاف (طعن ٥٠٦/ ٥ق جلسة ١٩٩١/٢/٢٤) .

منشور مالى ١٩٩٦/١٧

١ ـ يتعين على (مكاتب الشهر) إرسال (كشوف حصر المطالبات) مستوفاه (لقسم المطالبات) قبل أنتهاء مدة التقادم (بسنة على الأقل) .

٢ ـ على قسم المطالبات بمكتب الشهر تسليم (أمر التقدير) (لقلم المحضرين) قبل (٣شهور) (من تاريخ سقوط الحق بالتقادم المسقط) ، وذلك لاعلانها للمتزمين مع تضمين كتاب تكليف المحضر بالأعلان تنبيها (بمراعاة أخر ميعاد للاعلان) وتحمله المسئولية فى حالة اعلان أمر التقدير فى غير موعده ، حرصاً على حقوق (الخزانة العامة) .

٣ ـ على ادارة التفتيش المالى بمصلحة الشهر والادارة العاملة للمطالبات مراقبة ذلك ، واعتباره من عناصر التفتيش ، وعرض أى مخالفة على رئاسة المصلحة .

أمـــــــر التـــقـــدير

(م ٢٦ ق ٧٠ / ٦٤ معدل الخاص برسوم الشهر) .

س/ متي تكون الحاجة إلى إصداره ؟

جـ/ حالة إستحقاق رسم تكميلي طبقا لنص م ٢٦ق ٧٠/٦٤ الخاص برسوم الشهر وهي حالتي .

١- وجود خطأ حسابي (مادي) .

٢- الغش

وذلك تطبيقا للمادة ٢٥ ق ٧٠ / ١٩٦٤ الخاص برسوم الشهر والمستبدلة بالقانون رقم ٦ / ٩١ .

س/ متي يكون نهائيا ؟

ج/ ١- بفوات ميعاد التظلم وهو ثلاثون يوم من تاريخ الأعلان بالأمر طبقا م ٢٦ ق ٧٠ / ٦٤ معدل بقانون ٦/١٩٩١ الخاص برسوم الشهر

٢- أو بصدور حكم نهائي إذا تم التظلم في الميعاد .

س/ ممن يكون التظلم من الأمر ؟ ومتي ؟

ج/ يكون إما أمام المحضر عند إعلان الأمر ، أو بتقرير في قلم كتاب المحكمة الإبتدائية ، طبقا م ٢٦ ق ٧٠/١٩٤٦ معدل بقانون ٦/٩١ وذلك خلال ثلاثون يوم من تاريخ الأعلان وإلا أصبح (نهائيا) طبقا م ٢٦ / ٢ ق ٧٠ /٦٤ الخاص برسوم الشهر والمعدل بالقانون ٦/٩١ .

س/ ماهو طريق إعلان أمر التقدير ؟

ج/ عن طريق قلم المحضرين بالمحكمة أو بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول طبقا م ٢٦ ق ٧٠ / ١٩٦٤ الخاص برسوم الشهر معدل بقانو ن ٦/٩١.

س/ هل يجوز الطعن في التظلم الصادر من المحكمة الإبتدائية أمام محكمة الإستئناف العالي ؟

ج/ م ٢٦ ق ٧٠ / ١٩٦٤ الخاص برسوم الشهر بعد تعديلها بالقانون ٦/٩١ (تجيز ذلك) .

حيث أنها خلت بعد تعديلها من عبارة (**ويكون حكمها غير قابل للطعن**) التي حذفت عند التعديل بالقانون ٩١/٦ .

<u>س / متى يجوز الاشكال في تنفيذ أمر التقدير ؟</u>

ج / الاشكال لا يكون فى أمور سابقة على صدور الأمر أو الحكم المتشكل فيه لمساس الاشكال (بالموضوع) التى يكون مجالها التظلم وقد فوت ذلك فيه فترفض ، وإنما يكون الاشكال على أمور لاحقة (تالية) لصدور الأمر أو الحكم الصادر فى التظلم منه مثال : (أنقضاء الرسوم بالوفاء ، أو بالمقاصة القانونية بعد صدور الأمر أو الحكم المتشكل فيه) ولكن إذا كان المتشكل من (الغير) بالنسبة للأمر أو فى الحكم الصادر فى التظلم منه فيجوز للمتشكل أن يبنى إشكاله على أعتراضات سابقة على صدوره .

<u>س / هل يصح تنفيذ أمر تقدير رسوم التكميلية قبل صيرورته نهائياً ؟</u>

ج/ لا لعدم نص القانون على شموله بالنفاذ المعجل .

(طعن ١٠٢/٣١ ق جلسة ١٩٦٥/١١/١٨)

<u>س / هل يشترط لصحة أمر التقدير صدوره من أمين المكتب فقط دون الأمناء المساعدين إذا كان قائم بالعمل بصفة رسمية وموجود وغير متغيب لأجازة ؟</u>

ج/ نعم وإلا كان القرار (معدوماً) لا أثر له .

س/ هل يسقط أمر التقدير فى حالة عدم تنفيذه خلال ٣٠ يوم من صدوره ؟

ج/ أمر التقدير (سند تنفيذى يجب تذييله بالصيغة التنفيذية (وأوامر التقدير المعلنه كسند تنفيذى لا تسقط إلا بمضى ١٥ سنه كالأحكام القضائية (م إدارى١٩٥٤/٧٦) فقرة ٦ وقد ذهبت محكمة ديروط الوطنية فى حكمها الصادر فى القضية رقم ١٩٥٣/٣٢٧٤ بجلستها فى ١٩٥٤/٢/٢٤ وقضت بعدم أنسحاب حكم م ٢٠٠ مرافعات على أمر التقدير، لأنها خاصة بالأوامر على عرائض وأوامر التقدير من الأوامر على عرائض . ولكونه سند تنفيذى يأخذ صفة (الأحكام) فلا يسقط طبقا للقواعد العامة إلا بمرور ١٥ سنه على صدوره .

<u>س / هل الأشكال في التنفيذ يجوز إستئناف الحكم الصادر فيه من قاضي الأمور المستعجلة ؟</u>

جـ/ نعم ، مالم يكن الحكم صادر في حدود النصاب النهائي للقاضي الجزئي (محكمة دمياط إستئناف ١٩٥٦/٥ جلسة ١٩٥٦/١/٣٠) .

س/ هل يجوز لأمين مكتب الشهر إلغاء أمر التقدير بعد صيرورته نهائيا ؟

جـ/ أمر التقدير (قرار إداري) يجوز للجهه المصدرة له إلغاؤه أو سحبه إذا كان مخالفا للقوانين والتعليمات – دون تقيد بميعاد في ذلك – بشرط ألا يكون القرار قد رتب (حق مكتسب لصالح فرد من الأفراد).

س/ أمر التقدير بالمطالبة بالرسوم التكميلية للملتزم غير معلوم محل إقامته كيفية إعلانه ؟

جـ / يعلن بأمر التقدير في مواجهه (النيابة العامة) طبقا م ١٣/١٠ ق ١٩٦٨/١٣ الخاص بالمرافعات وكذلك في حالة إعلانه به كسند تنفيذي (منشور إداري ٧٦ / ٥٤ /فقرة ٥)

جريمة التهرب من رسوم الشهر

(م ٣٥ ق ٦٤/٧٠)

<u>فـــــي ١٩٧٢/٩ : -</u>

صدر القرار الوزاري ٣٥٢/ ١٩٧٣ بتخويل العضو الفني صفة (مأمور ضبط قضائى) بالنسبة لجريمة التهرب من الرسوم المنصوص عليها بمادة ٣٥ ق ١٩٦٤/٧٠ الخاص برسوم الشهر .

<u>فـــــي ١٩٧٢/١٥ : -</u>

يراعي بالنسبة لجريمة التهرب من الرسوم ما يلي :

١- يقوم أمين المكتب أو من ينوب لذلك من الأعضاء الفنيين بتحرير محضر يثبت فيه إطلاعه علي المحررات التي ينطبق عليها حكم م ٣٥ ق ١٩٦٤/٧٠ - مبرزا في هذا الإطلاع الوقائع والظروف والملابسات الدالة علي التهرب من أداء بعض الرسوم سواء كان ذلك بسبب تجزئة الصفقة أو الإدلاء ببيانات غير صحيحة في الإجراءات والأوراق أو بأية وسيلة أخري .

٢- يستدعي المسئولون عن وقائع التهرب بمقتضي خطابات مسجلة بعلم الوصول ويحدد لهم فيها موعدا لسماع أقوالهم ويثبت ذلك بمحضر جمع الإستدلالات .

٣ ـ يقوم محرر المحضر بسؤال من يحضر منهم ويواجهة بالأدلة القائمة ضده ثم يعرض عليه الصلح على أساس دفع مبلغ لا يقل عن (مثلى) مالم يؤد من الرسم .

٤ ـ تعرض على المصلحة الأوراق ـ بواسطة إدارة المطالبات ـ بعد ذلك للتصرف أما بطلب الأذن من وزير العدل بالتصالح فى قبوله ـ أو يرفع الدعوى الجنائية فى حال عدم قبول الصالح .

<u>منشور فى ١٩٧٤/١٠ :</u>

وجوب سماع أقوال المتهمين بالتهرب من الرسم فى محاضر جمع الأستدلالات أعمالا (لمبدأ شخصية العقوبة) المنصوص عليها بمادة ٦١ من الدستور ، وتنفيذ

لقرار وزير العدل رقم ١٩٧٢/٣٥٢ الذى خول الأعضاء الفنيون (صفة مأمور الضبط القضائى) بخصوص جريمة التهرب من الرسوم المنصوص عليها فى م ٣٥ ق ١٩٦٤/٧٠ الخاص برسوم الشهر وذلك توصلا للكشف عن توافر (ركن القصد الجنائى) والأمتناع عن (سماع الوكيل) .

فى عقود الموكل فى المواد الجنائية ـ وأما بالنسبة للمحاضر التى أكتفى فيها بسماع أقوال الوكلاء ولم يبت فيها للآن ، فانه يجب منعا للدفع ببطلان الأجراءات إعادة الأجراء المبين (بالمنشور الفنى ٧١/١٥) مع (الأصيل شخصيا) قبل سقوط الحق بالتقادم .

فـــــى١٩٩٢/١٢ .

لما كان م ٣٥ ق ١٩٦٤/٧٠ برسوم الشهر تنص على ، مع عدم الأخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ٧ شهور ولا تجاوز سنتين وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد عن خمسمائة جنيه أو بأحدى هاتين العقوبتين ، كل من توصل (عمداً) إلى التهرب من أداء بعض الرسوم عليها فى هذا القانون عن طريق (تجزئة الصفقة) أو (الأدلاء ببيانات غير صحيحة فى الأجراءات والأوراق التى تقدم تنفيذا له) أو بأية وسيلة أخرى ، وفى جميع الأحوال يحكم بالزام مرتكب هذه الجريمة بأداء مبلغ لا يجاوز ثلاث أمثال ما لم يؤد من الرسم ولا تجوز إقامة الدعوى العمومية إلا (بإذن) من وزير العدل أو من ينتدبه فى ذلك ، وله التصالح عنها فى أى وقت إذا رأى محلا لذلك كما أن له ولمن ينتدبه إجراء (الصلح) فيها على أساس دفع مبلغ لا يقل عن (مثلى) مالم يؤدى الرسم ، ويعاقب على الشروع فى إرتكاب هذه الجريمة (بعقوبة الجريمة ذاتها) ولما كان المشرع قد جرم الشروع فى ارتكاب هذه الجريمة وسوى العقوبة بين الجريمة التامة والشروع فيها ، لذا فقد أستقر رأى المصلحة على أن جريمة الشروع فى التهرب من الرسوم تبدأ من (**وقت التصديق على التوقيعات بالنسبة للعقود العرفية والتوثيق بالنسبة للعقود الرسمية**) فذلك هو القدر المتيقن لتلاقى إرادات المتعاقدين واتجاه هذه الإرادات إلى إحداث الأثر القانونى للشهر .

وهذا هو الأمر الذى يفصل بين مرحلة الأعمال التحضيريه وتبدأ من (**مرحلة الشروع فى أرتكاب الفعل المعاقب عليه حتى تمام الجريمة بتمام الشهر**) .

ضريبة التصرفات العقارية (٢,٥ ٪)
على أى تصرف قانونى

م ٢/٢٢/ق ١٩٩٣/١٨٧ الخاص بالضريبة الموحدة[١] .

إستثناء من حكم م ٩٠ ق ١٨٧/ ٩٣ بإصدار الضريبة الموحدة تفرض ضريبة بسعر ٢,٥ ٪ [٢] بغير أى تخفيض على أجمالى قيمة التصرف فى العقارات المبنية أو الأراضى داخل كردون المدينة سواء أنصب التصرف عليها بحالتها أو بعد إقامة منشآت عليها ، وسواء كان هذا التصرف فى كامل العقار كله أو جزء منه ، أو وحده سكنية منه أو غير ذلك وسواء كان إقامة منشآت على أرض مملوكة للممول أو للغير .

م٣/٢٢ ويقوم مكتب الشهر العقارى بتقدير رسوم ضريبة التصرفات العقارية ولا يحصلها ولا يوردها وإنما يخطر مأمورية الضرائب المختصة خلال ٣٠ يوم من تاريخ شهر المحرر لتقوم هى بتحصيلها ويستثنى منها **ويعفى من الضريبة ما يلى :** (م٢٢ ق ١٩٩٣/١٨٧ بإصدار الضريبة الموحدة) .

١ ـ تصرفات الوارث فى العقارات الآيلة من مورثه (بحالتها) عند الميراث.

٢ ـ تقديم العقار كحصه عينيه نظرى الأسهام فى رأسمال شركات المساهمة بشرط عدم تصرف مقدم الحصة العينية فى الأسهم القابلة لها لمده (٥ سنوات) .

٣ ـ التصرف (بالهبة) للأصول أو الفروع .

٤ ـ تقدير حق إنتفاع على العقار أو تأجيره لمدة لا تزيد عن خمسون عاماً .

٥ ـ البيوع الجبرية إدارية كانت أم قضائية .

٦ ـ نزع الملكية أو الأستيلاء للمنفعة العام أو التحسين .

٧ ـ التصرف بالتبرع أو بالهبة للحكومة أو وحدات الإدارة المحلية أو الهيئات العامة أو المشروعات ذات النفع العام .

---

(١) نشر بالجريدة الرسمية عدد ٥٢ مكرر ديسمبر /١٩٩٣ ويعمل به إعتبار من ١٩٩٤/١/١ ومذاع بالمنشور المالى ١٩٩٤/٣ .

(٢) خفضت الضريبة من ٥ ٪ إلى ٢,٥ ٪ بالقانون ١٩٩٦/٢٢٦ المنشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٧ مكرر بتاريخ ١٩٩٦/٧/١٤ والمذاع بالمنشور المالى ١٩٩٦/١٠ .

٨ ـ الوقف الخيرى (منشور مالى ١٩٨٩/١)

٩ ـ التقايل بأعتباره فسخ العقد بأثر رجعى

١٠ـ قسمة شقق عقار بأعتباره تصرف كاشف وليس ناقل للملكية .

١١ ـ أيلوله حق الأنتفاع لأنها ميزاث يتم بقوة القانون .

١٢ ـ تصرفات جهاز مشروعات الخدمة الوطنية بوزارة الدفاع (مالى١/١٩٨٧) وأراضى القوات المسلحة لأنه (هيئة عامة) .

١٣ ـ إنهاء الوقف بذاته (كتاب الإدارة لمكتب إسكندرية للشهر العقارى رقم ٦٣٦٨ / ١٩٧٩/٨/١٨ .

١٤ ـ الجمعيات التعاونية بجميع أنواعها (لكون غرضها لغير الربح) .

١٥ ـ إنشاء حق أرتفاق (لكونه ليس تصرف) .

١٦ ـ حكم ثبوت ملكية إذا أستند لتصرف لم يسبق شهره (منشور مالى ١٩٨٦/٨)

١٧ ـ جميع العقود المتعلقة ببنك ناصر الأجتماعى م١١ ق ١٩٧١/٦٦ .

١٨ ـ الهيئات العامة والبنوك وشركات القطاع العام وشركات الأموال (وبخاصة الشركة المساهمة) المنشأة طبقا للقانون ١٩٨١/١٥٩ والمنشأة طبقا لقانون الأستثمار رقم ١٩٨٩/٢٣ (منشور مالى ١٩٨٥/٢ والمنشور المالى ١٩٨٧/١) .

ملحوظة : أحكام صحة التعاقد المتضمنة أكثر من تصرف أو حلقة تحصل الضريبة على كل حلقة منها (م١٣٢ تعليمات مالية ١٩٩٣) .

<u>منشور مالى ١٩٨٣/٣</u> : فتوى إدارة الفتوى لوزارة الخارجية والعدل بمجلس الدولة فى ١٩٧٧/١٢/١٥ تحويل ملكية مال التركة من ملكية شائعة إلى ملكية مفرزه لا يعد تغيير فى حالة العقار من شأنه أخضاع التصرف للضريبة العقارية المنصوص عليها بمادة ١٩ ق ١٩٨١/١٥٧ الخاص بالضريبة على الدخل .

منشور مالى ١٨٦/٧ : الخاص بخضوع بعض تصرفات الورثة لضريبة التصرفات العقارية بالتغيير فى شكل الميراث ، أستثنى المشروع من الخضوع لضريبة التصرفات العقارية تصرفات الوارث فى العقار الآيلة إليه من مورثة شريطة : أن تكون التصرفات قد وردت على العقارات الموروثه بحالتها ، ويزول الألغاء وتستحق

الضريبة فى حالة (إدخال زيادة) على العين بسبب يرجع الى (إرادة) الوارث وقد أورد مجلس الدولة ، حالتان تخضع فيهما تصرفات الوارث للضريبة ، :

١ ـ (تقسيم) الأراضى الزراعية بعد أعتماد قرار التقسيم بجعلها أرض معده للبناء وبذلك (تتغير طبيعتها) القانونية والواقعية .

٢ ـ تعلية العقار ذو الدورين إلى أربعة أدوار فهو تغيير أدخله الورثة على العين (بالزيادة) وهناك حالتان لا تخضعان للضريبة هما :

أ ـ مبنى وأزيل وأصبح فضاء فقد تضمن تغيير ولكن (بالنقصان) وليس بالزيادة .

ب ـ دخول الأرض الزراعية كردون المدينة ، فبمجرد الدخول لا يكفى لجعلها أرض صالحة للبناء ، بالأضافة الى أن ذلك الدخول قد حدث لسبب لا دخل لإرادة الورثة فيه .

<u>الواقعة المنشئة للضريبة على التصرفات العقارية :</u>

هى (شهر العقد) فى حالة التصرف (الواحد) الصادر من الممول لأول مرة وتربط وتحصل عند أتخاذ إجراءات شهر عقد البيع ، وتحدد بمثل الرسم النسبى المقرر بقانون ١٩٦٤/٧٠ .

<u>أما بالنسبة للتصرفات العقارية فى حالة التصرفات (المتعددة) الصادرة من الممول خلال عشر</u> سنوات فتكون الواقعة المنشئة له هى ، العقد العرفى ، (طعن ١٨/ ٦١ ق جلسة ١٩٩٣/١/١١) .

<u>تقادم الحق فى إسترداد مادفع من ضريبة التصرفات ٢,٥ ٪ بغير وجه حق أو بالزيادة :</u>

(٥ سنوات) من تاريخ الدفع طبقا م ٢/٢١٨ تعليمات مالية ش . ع ١٩٩٣ (م١٧٥ ق ١٩٩٣/١٨٧) الخاص بالضريبة الموحدة ويقدم لمصلحة الضرائب وترد خلال ٩٠ يوم من تاريخ تقديم الطلب (م١٩٤ ق ١٨٧ /١٩٩٣) الخاص بالضريبة

منشور مالى ١٩٩٥/٩ يراعى بالنسبة لضريبة المهن الحرة المفروضة على المحامى الذى يوقع على صحيفة الدعوى بالمحكمة ويتم تحصيلها بالمحكمة عدم جواز المطالبة بها مرة أخرى عند شهر الصحيفة بشرط تأشير قلم كتاب المحكمة على الصحيفة بما يفيد تحصيلها (بهدف منع الأدواج الضريبى) (والمفروضة بمادة ٧٥ ق ١٩٩٣/١٨٧ الخاص بالضريبة الموحدة) .

الموحدة ولا يجوز إجراء (مقاصة) بين ما تم تحصيله من هذه الضريبة سواء بالزيادة أو بدون وجه حق وبين الرسوم التكميليه التابعة للرسوم النسبية والمستحقة لصالح مصلحة الشهر العقارى (م ١٤٠ /٢ تعليمات ماليه ش . ع ١٩٩٣) .

تقادم الحق فى مطالبة الحكومة والضرائب بما هو مستحق لها من ضريبة التصرفات :

بمضى (٥ سنوات) تبدأ من تاريخ شهر المحرر (م١٧٤ق١٨٧/١٩٩٣) الخاص بالضريبة الموحدة .

كيفية إسترداد الرسوم المدفوعة بدون وجه حق ؟

(أ) بالنسبة للرسوم النسبية :

لا يجوز : إسترداد الرسوم إلا فى حالات محدوده على سبيل الحصر هى :

١ - كامل الرسوم فى حالة الحكم إلغاء الرسوم النسبيه عن شهـــر حكم مرسى المزاد (م٢٨ ق ٧٠/١٩٦٤ الخاص برسوم الشهر العقارى) .

٢ - ٣/٤ الرسوم (٧٥ ٪) فى وفاة أحد طرفى المحرر قبل أتمام شهر محرره وتوقيعه أو صدور قانون جديد يحول دون إتمام إجراءات الشهر العقارى (كمانع قانونى) يستحيل معه على الشهر العقارى إجراءه (م٢٩منه) .

٣ - خطأ حسابى (بتقدير الرسوم بزيادة أو بدون وجه حق أو خطأ فى أجمالى الرسوم بالزيادة .

٤ - خطأ فى تكييف الحرر :

أما حالتى (البطلان والعدول) [1] فلا يجوز الإسترداد فيهما لعدم النص عليها قانونا (م٣٠ منه) .

وقد أوردت م ٢٤ مكرر/ ٢ق ٧٠/٦٤ الخاص برسوم الشهر العقارى نصا برد الأمانة القضائية (٢٥ ٪) (ربع الرسم النسبى) فى حالة بطلان صحيفة دعوى صحة التعاقد أو عدم قبولها أو إعتبارها كأن لم تكن أو رفض الدعوى أو تركها أو سقوط الخصومة وذلك بموجب حكم نهائى .

---

(١) طعن مدنى ٢٧/٨٥ ق جلسة ١٩٦٢/١١/٢٢ (عدم جواز رد رسوم التسجيل فى حالة عدول أصحاب الشأن) .

كما لا يجوز (المقاصة) للأستفادة من الرسوم بأستبدال مشترين بمشترين آخرين فى ذات المحرر فالمقاصة تكون بين ضريبة وأخرى وليس بين (ضريبة الرسوم) أى ضريبة دفعت بالزيادة وضريبة مستحقة (منشور مالى ١٨/١٩٨٧) .

ب ـ بالنسبة لتعديل وتأسيس الشركات المنشآة طبقا ق ١٥٩/١٩٨١ :

الرسوم هى ٢٥٪ بحد أقصى (ألف جنية) وما حصل بالزيادة يجوز استرداده طبقاً م ٢١ ق ١٥٩ /١٩٨١ الخاص بالشركات المساهمة وانظر (المنشور المالى ١/١٩٩٣) .

ج – بالنسبة لضريبة التصرفات العقارية الملتزم بها البائع (٢,٥٪) .

نظراً لعدم ورود نص خاص بها (فيجوز) إستردادها حتى ولو (عدل) أصحاب الشأن عن السير فى إجراءات التسجيل .

ويراعى فى الحالات الثلاثة السابقة :

مدة التقادم المسقط لإسترداد هذه الرسوم والضرائب المدفوعة بدون وجه حق هى (٣سنوات) تبدأ من (تاريخ الدفع) وذلك طبقا م ٣١ق ٧٠/١٩٦٤، الخاص برسوم الشهر و ٣٧٧/٢مدنى أو من يوم العلم فى الإسترداد (م١٨٧مدنى) على أن يراعى عند حساب مدة التقادم نص م ٣٨١ مدنى حيث يبدأ التقادم من يوم نشوء الحق فى المطالبة ومن يوم أن يصبح الدين مستحق الأداء : أى من اليوم التالى لتاريخ نشر الحكم بالجريدة الرسمية (منشور مالى ٦/٨٧ ، مالى ٦/٩٣) (طعن ٧٧٥/٥٤ ق جلسة ٢/١٢/١٩٨٧) وقالت محكمة النقض فى الطعن ٤٦٥/٤٤ ق جلسة ٢٧/٦/١٩٧٧ (أن سريان التقادم يبدأ (من تاريخ الدفع) دون توقف على (علم الطالب) بحقة فى الرد لأن حكم هذه المادة إستثناء من القاعدة العامة الواردة بمادة (١٨٧مدنى) .

إجـراءات إسترداد الرسوم المدفوعه بدون وجه حق [1] .
والمستندات (منشور مالى ١٦/١٩٧٠)

١ ـ طلب مستوفى الدمغة من صاحب الشأن أو وكيله ومحل الأقامة ومذكور به رقم وتاريخ المحرر المطلوب الإسترداد عنه باسم وكيل الوزراء وأمين مكتب الشهر المختص يقدم للقسم المالى بمكتب الشهر ويوقع عليه من صاحب الشأن أمام رئيس القلم المالى ، وإرفاق توكيل بالتفويض .

٢ ـ شهادة رسمية من محضر التصديق من واقع دفتر التصديق على التوقيعات أو صورة رسمية من العقد المشهر .

٣ ـ إيصال سداد الرسم الأزرق أو شهادة رسمية من واقع دفتر تحصيل الرسوم (الإيصالات) .

٤ ـ تفويض باقى الشركاء لرئيس مجلس الإدارة فى الإسترداد إذا كان العقد المطلوب الإسترداد عنه عقد شركه مساهمة (بموجب توكيل رسمى) .

٥ ـ يقيد الطلب (وارد) بمكتب الشهر المختص .

ثم ترسل الطلب مرفق معه المستندات للمصلحة الشهر العقارى بالقاهرة للبحث والموافقة على التصرف .

س / كيفية استرداد ضريبة مدفوعه بدوة وجه حق ؟

ج/ لنضرب مثالا لذلك ق ١٩٨٩/٢٢٩ الخاص بفرض ضريبة على مرتبات العاملين المصريين بالخارج فقد صدر حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستوريته فى القضية رقم ١٣/١٤٣ ق ودستورية جلسة ١٩٩٣/١٢/٦ ونشر بانجريدة الرسمية العدد ٥١ / ١٩٩٣/١٢/٢٣ .

---

(١) انظر المواد ١/١٨١ مدنى : كل من تسلم على سبيل الوفاء ماليس مستحقا له وجب عليه رده .

م ١٨٢مدنى : يصح إسترداد غير المستحق إذا كان الوفاء قد تم تنفيذا لإلتزام له يتحقق سببه ، أو لإلتزام زال سببه بعد أن تحقق .

م ١٨٧ مدنى : تسقط دعوى إسترداد ما دفع بدون وجه حق بمرور ٣ سنوات من تاريخ الدفع ١٥سنه من تاريخ نشوء الحق .

وبالنشر يصبح حكم هذه المحكمة (ملزما) لجميع الجهات الحكومية .

ويجب أن يراعى أن يوضع فى الحسبان أن الحق فى الأسترداد يسقط بمرو (٣سنوات) على (تاريخ دفعها) (بالتقادم المسقط) .

ثم يفرق بين ما إذا كان دفع هذه الضريبة قبل أو بعد صدوره حكم المحكمة الدستورية العليا فى ١٩٩٣/١٢/٦ .

أولاً : الدفع (قبل) صدور حكم المحكمة الدستورية العليات :

هنا لم يكن القانون (أو القرار الوزارى) منعدم فيقدم طلب للإدارة العامة للضرائب (أو توجية إنذار رسمى على يد محضر للأربعة الآتى ذكرهم بعد) فيرفض ثم يرفع دعوى أسترداد ما دفع بدون وجه حق خلال (١٥يوم من الرفض) ويختصم فيها وزير المالية بصفته الرئيس الأعلى لمصحلة الضرائب ومدير عام مصلحة الضرائب بصفته ، ورئيس العمل بصفته والوزير (التابع له رئيس العمل سالف الذكر) بصفته (متضامن) وذلك بطلب الحكم عليهم (بصفتهم) برد ما سدد بدون وجه حق - وبعد صدور الحكم يذيل بالصيغة التنفيذية ويعلن الى نفس الأربعة سالفوا الذكر .

فإذا أمتنعت الجهة التى حصلت تلك الضريبة عن ردها ترفع (جنحة مباشرة) أمام (محكمة الجنح الجزئية) ضد المذكورين سالفوا الذكر .

ثانياً : الدفع (بعد) صدور حكم المحكمة الدستورية العليا :

يكون بطلب يقدم للجهة التى حصلت الضريبة بإسترداد ما سدد بدون وجه حق بإعتبار أنها حصلت بناء على قانون أو قرار وزارى (منعدم لاوجود له)وذلك لصدور حكم المحكمة الدستورية العليا (بعدم دستورية لمخالفته لأحكم الدستور الدائم لجمهورية مصر الصادر سنة ١٩٧١) ويذكر بالطلب تاريخ صدور حكم المحكمة الدستورية العليا .

ويقاس على ماسبق قانون ضريبة الأرض الفضاء رقم ١٩٨٧/٣٤ المحكوم بعدم دستورية فى القضية رقم ١٠/٥ ق دستورية بجلسة ١٩٩٣/٦/١٩والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٧ تابع / ١٩٩٣/٧/٨ مع مراعاة مدة التقادم المسقط لدفعها وهى (٣سنوات) .

وقد ثار خلاف حول استحقاق الضريبة على التصرف الوارد بالمحرر- هل تحصل الضريبة على قيمة التصرف الوارد به ؟ أم تحصل على اساس (القيمة الحقيقية للعقار) ؟ طبقا م ٢١/ج ق ٦٤/٧٠ المعدل بالقانون رقم ٩٤ / ١٩٨٠ المعدل بالقانون ١٩٩١/٦ الخاص برسوم الشهر ؟

والجواب : يجب الرجوع بخصوص هذا الى قانون الضريبة الموحدة رقم ١٩٩٣/١٨٧ حيث تناولت هذه الضريبة م ٢٢ منه - وتنص على فرض الضريبة على (أجمالى قيمة التصرف) فى العقارات المبنية أو الأراضى داخل كردون المدينة وظاهر النص ومفاده أنه ينصرف الى (**القيمة الواردة بالمحرر موضوع التصرف**) وليس ، القيمة الحقيقية للعقار ،

غير أن ادارة الفتوى لوزارتى الخارجية والعدل بمجلس الدولة ذهبت عكس ذلك (بملف ٣١/٦/١٢٦) والمرسل من ملف إدارة البحوث القانونية بمصلحة الشهر العقارى إلى مكتب اسكندرية للشهر برقم (١٩٨٤/٢) وانها تفرض على اساس القيمة الحقيقية للعقار موضوع التصرف) طبقا لنص م ٢١/ج ق ٧٠ / ٦٤ معدل بقانون ١٩٩١/٦ الخاص برسوم الشهر وقالت محكمة النقض انها (تحدد بمثل الرسم النسبى المقرر بالقانون ١٩٦٤/٧٠) وانظر الطعن ٦١/١٨٠٦ ق جلسة ١٩٩٣/١/١١ والمنشور بمجلة المحاماة الجزء الثانى عام ١٩٩٤ .

متى يعد المنقول عقار بالتخصيص ومتى يعد عقار بالطبيعة؟ ومدى استحقاق كل منهما لرسوم التسجيل؟.

منشور فنى (١٩٨٧/١٨) تنص م ٢/٨٢ مدنى ، يعتبر عقارا بالتخصيص (المنقول) الذى يضعة صاحبة فى عقار يملكه رصدا على ، خدمة ، هذا العقار أو أستغلاله - وعليه يشترط لإعتبار (منقول) (عقار بالتخصيص) مايلى :

١ - تخصيص المنقول لخدمة العقار واستغلاله بجميع وجوه الاستغلال ، مع وضعة فى العقار بواسطة المالك نفسه .

٢ - إتحاد مالك المنقول والعقار الذى يرخص لخدمته أو إستغلاله بإرادته ولايصبح المنقول (عقار بطبيعته) إلا (بالأندماج فى العقار - أندماج ثبات وقرار) بحيث يضفى عليه صفة (العقار) ، لذا يجب على الموثق التأكد من تضمين

اصحاب الشأن فى المحرر (إقرار) بذلك على مسئوليتهم دون مسئولية الشهر العقارى ، وأهمية ذلك خضوعه لرسوم الشهر العقارى .

<u>ويلاحظ</u> : (أن العقار بالتخصيص (**منقول تابع**) له ذاتية ويمكن أنفصاله فإذا أنتقلت ملكيته مع العقار الأصلى عومل (**كعقار**) فيخضع لنفس رسوم تسجيل العقار ، واذا تصرف فى العقار بالتخصيص (**منفصلا**) عد (**منقول**) يخضع للرسم المقرر على المنقول مثال (**الماشية**) ومثال العقار بطبيعته (**المبانى**) فإذا (**فصلت**) عن (**الأرض**) عدت (**عقار بالطبيعة**) أما أجزاء البناء (كالأبواب والشبابيك) فإذا (**فصلت**) لبيعها منفصلة عدت (**منقول**) وبالنسبة (**للكنوز والآثار المدفونه بالأرض**) تعد (**منقول**) .

صيغة تقرير بالتظلم من أمر تقدير الرسوم التكملية للشهر العقارى أمام أمين سر المحكمة الإبتدائية الواقع بدائرتها المكتب مصدر الأمر .

محكمة .... الإبتدائية

إنه فى يوم .... الموافق / / ١٩

أمامنا نحن .... أمين سر الدائرة رقم............ م . ك (.........)

حضر الأستاذ / .... المحامى ومقره ....

بصفته وكيلا عن السيد/.......................... بتوكيل رسمى عام رقم ....

لسنة ١٩ (جهة صدرره) .... ورفع التظلم الماثل ضد كل من :

١ ـ السيد / وزير العدل بصفته الرئيس الأعلى لمصلحة الشهر العقارى .

٢ ـ السيد/ أمين مكتب.................. للشهر العقارى بصفته ....

ويعلنان بهيئة قضايا الدولة ومقرها (٢ ش محمود عزمى قسم عطارين اسكندريه) .

مخاطبا مع / ....

وقـــرر الآتـــى

بتاريخ / / ١٩ تم شهر عقد البيع الصادر لصالح الطالب من السيد / .... تحت رقم .... بتاريخ......../ / ١٩ وذلك بعد أداء الرسم المقرر قانوناً عن عمليتى التوثيق والشهر وبتاريخ / / ١٩ أعلن الطالب بأمر التقدير رقم.......... لسنة ١٩ شهر عقارى (...........) الصادر من السيد/أمين مكتب.......... بصفته متضمنا فرض رسوم تكميليه قدرها .... جنيه وإذا تنص مادة ٢٦ من ق ٧٠/ ٦٤ الخاص برسوم الشهر معدلة بقانون ٦/ ٩١ على أنه يجوز لذوى الشأن التظلم من أمر تقدير الرسوم خلال ٣٠ يوما من تاريخ الأعلان بأمر التقدير عند إعلانة أو بتقرير أمام قلم كتاب المحكمة الإبتدائية الكائن بدائرتها المكتب مصدر الأمر ، ولما كان أمر التقدير المشار اليه قد صدر بالمخالفة لأحكام الواقع والقانون فإن الطالب يتظلم منه للأسباب الآتية .

١ ـ المقرر قانونا أن يكون أساس تقدير الرسوم النسبية مبدئيا على قيمة القعار الموضحة للمحرر المشهر فإذا ما إتفقت مع القيمة الحقيقية للعقار أصباح أمر التقدير (نهائيا) لا يستحق عنه رسم تكميلي وإلا كان أمر التقدير الصادر بذلك وارد على غير محل ويتعين إلغاءه ولما كان الثابت من المستندات المرفقه لهذا التظلم ومن تقرير الخبير الأستشارى – بحافظة المستندات – وأن قيمة العقار الموضح بالمحرر المشهر هى قيمة حقيقية غير مشوبة بصورية أو تدليس وبالتالى تكون الرسوم المحصلة وقدرها.................. جنيه (نهائية) .

٢ ـ ولما كان قانون ٧٠/٦٤ معدل الخاص برسوم الشهر قد وضع معيار لتقدير قيمة العقار : إما الثمن الوارد بالمحرر أو صافى القيمة الإيجارية السنوية للعقار مضروب فى ٣٠ المثل من واقع شهادة مشتملات البلدية (أيهما أكبر) ولما كان الثمن الوارد بالمحرر يزيد عن الوارد بشهادة المشتملات مضروب فى ٣٠ المثل كان ذلك (قرينة قانونية) على صحته فهى فى حدود المقرر قانونا . ولما كان أمر تقدير الرسم المتظلم منه قد خالف ذلك المعيار وجاء برسوم (جزافية) دون سند من الواقع فإنه يكون مشوب بالفساد ويتعين إلغاءه .

لـــــــذلك

يتظلم الطالب من أمر تقدير رقم............ لسنه ١٩ شهر عقارى طالبا قبول تظلمة شكلا وفى الموضوع بإلغاء الأمر وإعتباره كأن لم يكن مع إلزام المتظلم ضدهما بمصاريف ومقابل أتعاب المحاماه بحكم مشمول بالنفاذ المعجل بلا كفاله . وأقفل المحضر فى تاريخه عقب إثبات ما تقدم ويعلن المتظلم ضدهما للحضور أمام محكمة .... الإبتدائية الدائره .... م. ك بجلستهما المنعقدة علنا صباح يوم الموافق / / ١٩ الساعة التاسعة صباحا لسماعهما الحكم بالطلبات المتقدمة .

المقرر (إمضاء)   أمين السر (أمضاء)

أحكام النقض فى رسوم الشهر العقارى

١ ـ أمر تقدير الرسوم التكميليه الصادر من أمين الشهر العقارى ليس مما ينص على شموله بالنفاذ المعجل حتى يصح التنفيذ به قبل صيرورته **نهائيا** (طعن ٣١/١٠٢ جلسة ١٩٦٥/١١/١٨) فيلزم أذن نهائيته طبقا م ٢٦ قانون ١٩٦٤/٧٠ مستبدلة بقانون ١٩٩١/٦ للتنفيذ بموجبة .

٢ ـ إشهار (**الإقرار بملكية العقار**) خضوعه لرسم نسبى ٦ ٪ من قيمة العقار وقت التوثيق لايغير من ذلك سبق إنتقال الملكية المقر له قبل الإقرار بها (طعن ٤٣/٩١٧ جلسة ١٩٧٧/٣/٧) .

٣ ـ تقادم الحق فى المطالبة برد الضرائب والرسوم التى دفعت بغير حق (م٢/٣٧٧ مدنى ، م ٣١ ق ٦٤/٧٠) شرطه : بدأ سريان التقادم (**من تاريخ الدفع**) دون توقف على (**علم الطالب**) بحقه فى الرد ذلك أن حكم هذه المادة إستثناء من القاعدة العامة الواردة (**بمادة ١٨٧ مدنى**) (طعن ٤٤/٤٦٥ ق جلسة ١٩٧٧/٦/٢٧).

٤ ـ عقود البيع الصادره من عضو جمعية تعاونية لبناء المساكن لعضو آخر بها عدم خضوعها (**للرسم الشامل**) المنصوص عليه فى م ٢ من القرار بقانون رقم ١٩٥٧/١٢٨ ولم تم البيع بموافقة الجمعية ـ خضوعه للرسم الأصلى (الطلب التفسيرى ١٩٧٢/٦ الصادر من المحكمة الإدارية العليا) (طعن ٥١/١٨٠ ق جلسة ١٩٨٦/١١/٢٣) .

٥ ـ (**جريمة التهرب من الرسوم**) الواردة بمادة ٣٥ ق ٦٤/٧٠ من الجرائم العمدية يشترط لقيامها توافر (**القصد الجنائى**) بإتجاه إرادة مرتكبها إلى الإخلال بأحكام قانون الرسوم ٦٤/٧٠ ، ولما كان القصد الجنائى من أركان الجريمة فيجب أن يكون ثبوته (**قطعيا**) ومسألة التحقق من توافر ذلك يدخل فى السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع بمنأى عن رقابة محكمة النقض متى كان إستخلاصها سليما مستمدا من الأوراق وكان الحكم المطعون فيه بناء على ما جاء بحيثياته قد أستخلص من ظروف الدعوى وملابساتها أن المطعون ضده قد إشترى العقار على صفقتين بعقدين

فى تاريخين مختلفين إشتمل كل منها على نصف العقار وقدم عن كل عقد منهما طلب شهر بعد عدة سنوات من إبرامة لم يكن يستهدف تجزئة الصفقة تهربا من الرسوم المستحقة وإنتهى ذلك الحكم المطعون فيه بالبراءة ورفض الدعوى المدنية ـ مستنده فى ذلك إلى أنها كونت عقيدتها من ظروف الدعوى وأدلة الثبوت وأدلة النفى ـ وأن الطعن بناء على ذلك يكون على غير أساس يتعين رفضه موضوعا وإلزام الطاعن بالمصروفات المدنيه (طعن ٤٧/٩٧٢ ق جلسة ١٩٧٨/٢/٢٩) .

٦ ـ أنه ولئن كانت م٣٧٧ مدنى معدلة بقانون ١٩٥٣/٦٤٦ تنص على أن (تتقادم بخمس سنوات الضرائب والرسوم المستحقة للدولة) إلا أن فقره ٢ من م٣٨٥ مدنى تنص على أنه (إذا حكم بالدين وحاز الحكم قوة الأمر المقضى ، أو إذا كان الدين مما يتقادم (بسنة واحدة) وإنقطع تقادمة (بإقرار المدين) كانت مدة التقادم الجديدة (١٥سنه) وبناء على ذلك فإن الرسوم محل المطالبة وقد صدر بها حكم المحكمة الإدارية العليا فى الطعن ١٩٥/ ١٠ ق جلسة ١٩٦٨/٢/٢٤ فإنها لا تتقادم إلا بإنقضاء (١٥ سنة) من تاريخ صدور هذا الحكم أيا كانت مدة التقادم السابق ومن ثم تكون المعارضة (بلاسند) يتعين الحكم برفضها وإلزام المعارض بمصروفاتها) (١٩/٨ (١٩٧٣/٦/٢٣) ١٨/ ١٤٤/٨٠) .

٧ ـ العبرة فى الورقة التى يرفع بها التظلم من أمر تقدير الرسوم التكميلية هى (**بتوافر البيانات التى يتطلبها القانون فيها**) يستوى فى ذلك أن تكون صحيفة دعوى أو تقرير وسواء إنصبت المنازعة على مقدار الرسوم المقدره أو أساس الإلتزام بها ، فلا غبار على المتظلم أن سلك فى ذلك الأصل العام الوارد بمادة ٦٣ مرافعات بإيداع صحيفتها قلم كتاب المحكمة بدلا من التقرير أمام قلم كتاب المحكمة والذى هو (**طريق إستثنائى**) للتظلم (**لايلغى الأصل العام**) (طعن ٥٨٠/ ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥/٦/٢٦) .

٨ ـ تقادم الحق فى استرداد صاحب الشأن لرسوم الشهر العقارى بدؤه من تاريخ استحالة الشهر (طعن ٤٤/٦٦٢ ق جلس ١٩٧٨/٢/٢٢) .

٩ ـ خلو أمر تقدير الرسوم مما يفيد صدوره باسم الشعب لا يترتب عليه بطلانه (طعن ٤٣/٢ ق جلسة ١٩٧٩/١٢/١٧) .

قرار جمهوري بقانون ٧٠ / ١٩٦٤ بشأن رسوم الشهر والتوثيق [١]

المعدل بالقوانين ٩٤/ ٨٠ ، ٩١/٦ ، ١٩٩٦/٢٢٤ ، ٢٢٥ / ١٩٩٦

أصــدر القــانــون الآتـي

البــاب الأول

في أنواع الرسوم وقواعد تقدير كل منها

مـــــادة ١

يفرض علي أعمال التوثيق والشهر وما يتصل بها من طلبات وإجراءات الرسوم الآتية : رسم مقرر – رسم حفظ – رسم نسبي

الفصل الأول

الرســم المقـــرر

مـــــادة ٢

يفرض رسم مقرر علي ما يأتي : –

١– توثيق المحررات .

٢– التصديق علي التوقيعات

٣– الصور الفوتوغرافية والخطية والشهادات والملخصات .

٤– التأشيرات الهامشية .

٥– البحث في السجلات والفهارس .

٦ الإطلاع (الكشف النظري) .

٧– الإنتقال في حالة توثيق المحررات أو التصديق علي التوقيعات .

٨– إثبات التاريخ

٩– الترجمة

١٠– التأشير على الدفاتر التجارية

١١– المراجعة

١٢– طلب الشهر .

---

١ نشر بالجريدة الرسمية العدد ٦٧ بتاريخ ١٩٦٤/٣/٢٢

مـــــادة ٣

يفرض علي المحررات المطلوب توثيقها (الإشهادات) رسم قدره مائة قرش الورقة الأولي منه ، وعشرون قروشا عن كل ورقة تالية ويفرض علي كل إشهاد بتوكيل أو عزل من الوكالة رسم قدره أربعون قرشا عن الورقة الأولي منه ، وعشرة قروش عن كل ورقة تالية ويتعدد هذا الرسم بتعدد المشهدين . ويفرض علي إشهادات الحالة المدنية والتوكيلات المتعلقة بها الرسم الوارد بالجدول حرف (جـ) المرفق بهذا القانون .

مـــــادة ٤

يفرض رسم قدره أربعون قرشا علي التصديق علي كل إمضاء أو ختم .

مـــــادة ٥

يفرض رسم قدره عشرون قرشا عن كل صفحة تصور فوتوغرافيا من المحررات والأوراق الأخري التي يجوز تصويرها .

كما يفرض ذات الرسم عن كل ورقة من الصور الخطية والشهادات والملخصات المطلوب إستخراجها من السجلات والمحررات ومرفقاتها . وتكون الورقة صفحتين والصفحة ٢٥ سطراوالسطر إثني عشر كلمة باللغة العربية و إثني عشر مقطعا باللغة الأجنبية ، ويفرض الرسم بتمامة علي الورقة الأولي مهما قل عدد الأسطر المكتوب فيها ، أما الورقة الأخيرة فلا يستحق عنها الرسم إلا إذا زاد عدد أسطرها علي ثمانية دون إحتساب التوقيعات والتاريخ .

كما يفرض علي كل صورة أو ملخص أو شهادة في أمور الزوجية وما يتعلق بها ونفقات الأقارب رسم قدره عشرة قروش مهما كان عدد أوراقها .

مـــــادة ٦

يفرض رسم قدره عشرون قرشا عن كل تأشير بهوامش السجلات والمحررات.

مـــــادة ٧

يفرض علي البحث في السجلات والفهارس لإستخراج صورة أو شهادة أو ملخص أو للإطلاع (الكشف النظري) رسم قدره عشرة قروش عن كل اسم في

كل سنة ، ويتعدد هذا الرسم بتعدد النواحي أو الأقسام في المدن التي يشملها الكشف إن كان لكل ناحية أو قسم فهرست مستقل ، ويبدأ حساب السنة واليوم الموضح في الطلب مع إحتساب كسور السنة(**سنة كاملة**) .

ويجوز البحث علي وجه السرعة في أجل لا يجاوز خمسة عشر يوما لإستخراج شهادة عقارية نظير رسم إضافى معادل للرسم المقرر في الفقرة السابقة ، ويخصص ما لا يجاوز نصف حصيلة هذا الرسم الإضافي لتنفيذ وتنظيم هذه العملية بالإتفاق بين وزيري العدل والخزانة .

ولا يستحق الرسم المشار إليه بالفقرتين السابقتين إذا كان البحث خاصا بمسائل الزوجية وما يتعلق بها ونفقات الأقارب متي كان الطالب ذا الشأن .

مـــــادة ٨

يفرض رسم قدره عشرون قرشا للإطلاع (الكشف النظري) علي كل مادة يراد الإطلاع عليها في مكاتب الشهر ومأمورياتها ومكاتب التوثيق وفروعها .

مـــــادة ٩

يفرض رسم قدره مائتا قرش علي إنتقال الموثق خارج مكاتب التوثيق وفروعها لتوثيق المحررات الرسمية أو التصديق على التوقيعات في المحررات العرفية وذلك خلال مصروفات الإنتقال . ويتعدد هذا الرسم بتعدد المحررات ولو إتحد أصحاب الشأن أما إذا تعددت الموضوعات في محرر واحد وكان لكل منهما آثارا قانونية مستقلة إستحق رسم الإنتقال كاملا عن أحدها ونصفه عن كل من الباقي .

مـــــادة ١٠

يفرض رسم قدره أربعون قرشا عن كل تأشير لإثبات التاريخ .

مـــــادة ١١

يفرض رسم قدره مائة قرش عن كل ورقة من الأصل المطلوب ترجمته إلي لغة أجنبية ، وخمسون قرشا إذا كانت الترجمة إلي اللغة العربية .

مـــــادة ١٢

يفرض رسم تأشير علي الدفاتر التجارية بواقع عشرين مليما عن كل ورقة .

مـــــادة ١٣

بفرض رسم قدره خمسون مليما على مراجعة أصول المحررات التي تقدم من نسخ متعددة إذا صدر قرار من وزير العدل بالإستغناء عن تصويرها . ويحسب هذا الرسم علي كل صفحة من النسخ الأخري .

مـــــادة ١٤

يفرض رسم قـدره مائة قرش علي طلب الشهر عند تقديمه لمأمورية الشهر المختصة (١)

الفصل الثانى

رسم الحفظ

مـــــادة ١٥

يفرض رسم الحفظ علي المحررات المطلوب توثيقها والمحررات واجبة الشهر حسب الفئات الآتية :

(١) عشرون قرشا إذا لم تتجاوز المحرر مائة جنيه

(٢) خمسون قرشا إذا زادت قيمه المحرر علي مائة جنيه ولم تتجاوز خمسمائة جنيه .

(٣) مائة قرش إذا زادت قيمة المحرر علي خمسمائة جنيه ولم تتجاوز ألف جنيه .

(٤) مائتا قرش إذا زادت قيمه المحرر علي ألف جنيه ولم تتجاوز ألفي جنيه ، ويزاد خمسون قرشا عن كل شريحة تالية مقدارها ألف جنيه أو كسورها .

(٥) خمسون قرشا إذا كانت قيمه المحرر مما لا يمكن تقديرها ، فإذا كان المحرر حكما من أحكام الإفلاس أو ورقة من أوراق الإجراءات يكون الرسم مائة قرش، وإذا كان توكيلا لمحام للمرافعة فى القضايا أو عزلة منه يكون الرسم عشرين

---

(١) تعدل الرسم علي طلب الشهر إلي مائتي قرش راجع المادة ١/٢٤ من القانون ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بعد تعديلها بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ . والآن أصبح ٧,٣٥جنيه .

قرشا . ولايحصل الرسم المشار إليه علي الإشهادات الواردة بالجدول حرف (ج) المرفق بهذا القانون إكتفاء بالرسم الموضحة به .

مـــــادة ١٦

يؤدي رسم الحفظ علي المحررات المشار إليها في المادة السابقة ولو كانت غير خاضعة للرسم النسبي .

ويتعدد رسم الحفظ علي المحررات التي تشتمل علي أكثر من موضوع بتعدد الموضوعات الواردة بها دون الجمع بينها ، فإذا كان بعضها مجهول القيمة والبعض الآخر معلوم القيمه آخذ الرسم علي كل منها .

مـــــادة ١٧

المحررات الموثقة واجبة الشهر لا يتكرر الرسم عليها عند إجراء شهرها .

الفصل الثالث

الرســـم النســـبى

مـــــادة ١٨

يفرض رسم نسبي علي كل تصرف أو موضوع مما تشمله المحررات المطلوب توثيقها علي توقيعات ذوي الشأن فيها أو إيداعها أو التي يقتضي الأمر حفظها ولم تكن موضوع إشهاد .

مـــــادة ١٩

* يتحدد الرسم النسبي المشار إليه في المادة السابقة حتي الفئة الموضحة قرين كل تصرف أو موضوع فيما هو وارد بالجدولين حرفي (أ) ، (ب) المرفقين بهذا القانون

* وفي جميع الأموال لا يقل هذا الرسم في أي من الجدولين المشار إليهما عن عشرة جنيهات (١) .

* وتخصص نسبه ٣ ٪ من حصيلة الرسم المشار إليه لصندوق الرعاية الصحية والإجتماعية للعاملين . بمصلحة الشهر العقاري والتوثيق .

---

(١) الفقرتان الثانية والثالثة من المادة (١٩) مضافتان بالقانون ٦/ ٩١ .

مـــــادة ٢٠

ملغاه بالمادة العاشرة من ق ١٩٩١/٦

مـــــادة ٢١[1]

تحدد قيمه العقار أو المنقول في الحالات التي ينص فيها علي تقدير الرسم النسبي علي أساس هذه القيمه علي النحو الآتي:- أولا العقارات :-

١- **الأراضى الزراعية المربوط عليها ضريبة الأطيان :** علي أساس القيمه الموضحة في المحرر بحيث لا تقل عن مائتي مثل قيمه الضريبة الأصلية السنوية .

٢- **الأراضي الزراعية داخل كردون المدن المربوط عليها ضريبة الأطيان** علي أساس القيمه الموضحة في المحرر بحيث لا تقل عن أربعمائة مثل قيمه الضريبة الأصلية السنوية .

٣- **الأراضى الزراعية داخل كردون المدن المرفوع عنها ضريبة الأطيان لخروجها من نطاق الأراضي الزراعية** .علي أساس قيمتها باعتبارها من الأراضي الفضاء في تطبيق أحكام هذا القانون .

٤- **الأراضي الزراعية التي لم تربط عليها ضريبة الأطيان :** علي أساس القيمه الموضوحة في المحرر بحيث لا تقل عن ألف جنيه للفدان الواحد.

٥ - **الأراضي الصحراوية والأراضي البور خارج كردون المدن :** علي أساس القيمه الموضحة في المحرر بحيث لا تقل عن قيمه المثل المحددة في الجدول التى يصدر بها قرار من وزير العدل بعد أخذ رأي الوزير المختص .

٦- **العقارات التي ربطت عليها الضريبة علي العقارات المبنية :** علي أساس القيمه الموضحة في المحرر بحيث لا تقل عن ثلاثين مثلا للقيمه الإيجارية السنوية المتخذة أساسا لربط الضريبة.

---

(١) المادة ٢١ مستبدلة بالقانون ٦ / ٩١ .

٧- العقارات التي لم تربط عليها الضريبة علي العقارات المبينة: علي أساس القيمه الموضحة فى المحرر بحيث لا تقل عن قيمه المثل فى الجهه الموجودة بها أو أقرب جهه مجاورة لها .

وتبين الجداول التي يصدر بها قرار من وزير العدل بعد أخذ رأي وزيري المالية والإسكان والمحافظ المختص ما يعد منطقة مماثلة ومستوي وقيمه العقارات المبينة في كل منها مستنده إلي متوسط ما تم ربط الضريبة عليها منها .

٨- ملغاه (بالقانون رقم ٢٢٥ / ١٩٩٦) .

٩- الأراضي الفضاء والمعدة للبناء وما في حكمها التى لم تربط عليها ضريبة الأراضي الفضاء : علي أساس القيمه الموضحة في المحرر بحيث لا تقل عن قيمه الأراضي المماثلة وفقا لبند (٧) من هذه المادة . ويسري علي هذا الحكم علي الأراضي البور داخل كردون المدن .

١٠- الأراضى التي ينص المحرر علي التصرف فيها دون ما عليها من مبان ومنشآت ، والمباني أو المنشآت التي ينص المحرر علي التصرف فيها دون الأرض .

(١) حالة التصرف في الأرض دون المباني أو المنشآت : -

علي أساس القيمه الموضحة في المحرر بحيث لا تقل عن قيمه الأرض والمبانى والمنشآت مقدره طبقا للجداول المشار إليها في البند (٧) من هذه المادة ما لم يثبت أن التصرف مقصور علي الأرض وحدها أو أن المتصرف إليه أقام المباني أو المنشآت علي نفقتة وعلي الملزم بأداء الرسم عبء إثبات ذلك ، ويعتبر ربط الضريبة علي العقار أو إستخراج ترخيص البناء بإسم المتصرف إليه **(قرينة علي ذلك)** .

١- نري حذف البند ٩ من المادة ٢١ وكذا البند ١٠ فالأولي متعلقة بضريبة الأرض الفضاء وقد ألغتها المحكمة الدستورية العليا والثانية يطلب الشهر العقاري بناء عليها شهادة بمسطح الأرض ومسطح المباني وهذه الشهادة من الصعب إستخراجها من البلدية ومرهقة لصاحب الشأن .

(ب) حالة التصرف في المباني أو المنشأت دون الأرض .

وفق القيمه الموضحة فى المحرر أو المحدد طبقا للجداول المشار إليها فى البند (٧) من هذه المادة أيهما أكبر . وتقدر القيمه في جميع الأحوال علي أساس الحد الأدنى المبين في البنود السابقة إذالم يتضمن المحرر بيانا بالقيمه .

وتقدر القميه في جميع الأحوال علي أساس الحد الأدني المبين في البنود السابقة إذا لم يتضمن المحرر بيانا بالقيمه .

ثانيا : المنقولات

تحدد قيمه المنقولات وفقا لما هو موضح في المحرر علي ألا يقل الرسم المحصل عن عشرة جنيهات في جميع الأحوال وذلك فيما عدا المحررات الخاصة بمركبات النقل السريع التي يحددها قانون المرور فتقدر قيمتها طبقا للجداول التي يصدر بها قرار من وزير العدل بعد أخذ رأي وزير المالية ولا يجوز فى جميع الأحوال قبول أي محرر خاص بالتصرف في المنقولات مالم يتضمن بيان بتحديد قيمتها

مادة ٢٢ [(١)]

تقدر الرسوم النسبية علي (**التصرفات والوقائع**) في المحررات التي تكون الدولة أوإحدي وحدات الحكم المحلي أو إحدي الهيئات العامة أو حدات القطاع العام طرفا فيها علي أساس **القيمه الموضحة في تلك المحررات .**

مادة ٢٣

في حالة إختصاص الدائن بعقارات مدينة أو رهن العقار أو حقوق الإمتياز تضاف علي الدين الأصلى الفوائد المستحقة لغاية تاريخ القيد علاوة على فوائد السنتين التاليتين لهذا التاريخ والمصروفات ، كما يضاف أيضا في حالة الرهن قيمه التعويض عن الدفع المعجل أن طلب تأمينه .

وفي حالة إنقضاء مدة التجديد القانونية لهذه الحقوق يراعي عند إعادة قيدها بعد الميعاد تحصيل (**الرسم النسبى كاملا**) علي قيمه الدين الأصلي أو الباقي منه مع الملحقات والفوائد المطلوبة .

---

(١) المادة رقم ٢٢ مستبدلة بالقانون رقم ٩٤ / ٨٠ والمنشوربالجريدة الرسمية عدد ١٨ مكرر بتاريخ٧/٥/٨٠.

البـــاب الثانــي

في تحصيل الرسوم وردها وتخفيضها والإعفاء منها .

الفصل الأول

في تحصـيل الرسوم وردها

مـــادة ٢٤

تحصل مقدما جميع الرسوم المنصوص عليها في هذا القانون قبل إتخاذ أي إجراء مطلوب ، بالنسبة للمحررات واجبة الشهر يراعى تحصيل الرسوم علي عمليتي التوثيق والشهر معا سواء أكان المحرر مطلوبا توثيقه أو التصديق علي توقيعات ذوي الشأن فيه .

مـــادة ٢٤ مكرر(١)

تحصل مؤقتا عند شهر صحيفة دعوي صحة التعاقد علي حقوق عينيه عقارية أو عقد شهر طلب عارض أو طلب تدخل أو طلب إثبات إتفاق يتضمن صحة التعاقد علي حق من هذه الحقوق- (أمانة قضائية) تورد لخزينة المحكمة المختصة علي ذمة شهر الحكم الذي يصدر فى الدعوي أو الطلب مقدارها (٢٥٪) من صحة الرسم النسبي المستحق علي شهر الحكم محسوبا علي أساس ثمن العقار كما هو ثابت (بصحيفة الدعوي أو الطلب) وتخصم قيمه هذه الأمانة من الرسم النسبي المستحق علي ذلك الشهر وفي حالة القضاء نهائيا برفض الدعوي أو عدم قبولها أو إعتبارها كأن لم تكن أو تركها أو سقوط الخصومة فيها أو في حالة عدم شهر الحكم لتخلف أحد الشروط اللازمة لشهره التى لا دخل لإرادة طالب الشهر فيها يمحي ما تم شهره ويعتبر كأن لم يكن وترد الأمانه بغير رسوم .

---

(١) مادة ٢٤مكرر مستبدلة بالقانون ٢٢٤ / ٩٦ المنشور بالجريدة الرسمية العدد ٢٧ مكرر بتاريخ ٩٦/٧/١٤و أذيع بالمنشور المالي ٩٦/١١

مـــادة ٢٥[1]

يكون للدولة – ضمانا لسداد مالم يؤد من رسوم نتيجة (**الخطأ المادي أو الغش**) – (**حق إمتياز**) علي الأموال محل التصرف وتكون هذه الأموال ضامنة لسداد الرسوم (**في أي يد تكون**) .

مـــادة ٢٦

يصدر بتقدير الرسوم التي (**لم يتم أداؤها**) والمشار إليها في المادة السابقة (**أمر تقدير من أمين المكتب المختص**) ، ويعلن هذا الأمر (**بكتاب موصي عليه مصحوب بعلم الوصول أو علي يد محضر**) (**للملزم بأداء الرسم أو لطالب الأجراء**) حسب الأحوال ويجوز لذوي الشأن التظلم من أمر التقدير خلال (**ثلاثين يوما**) من تاريخ الإعلان وإلا أصبح الأمر (**نهائيا**) ويكون للمصلحة تنفيذ ه بطريق (**الحجز الإداري**) كما يجوز لها تنفيذه (**بالطريق القضائي بعد وضع الصيغة التنفيذية**) علي صور أمر التقدير من المحكمة الواقع في دائرة إختصاصها المكتب الصادر منه ذلك الأمر ويحصل التظلم أمام المحضر عند إعلان أمر التقدير أو بتقرير في قلم الكتاب ، ويرفع التظلم إلي(**المحكمة الإبتدائية الكائن بدائرتها المكتب**) الذي أصدر الأمر.

مـــادة ٢٧

يجوز لأمين المكتب المختص بناء علي طلب أحد أصحاب الشأن أن يمنحه (**أجلا**) لأداء الرسوم المشار إليها في المادة (٢٥) أو أن يأذن له بأدائها علي (**أقساط لمدة لا تجاز سنتين**) .

---

(١) المواد ٢٥ ،٢٦، ٢٧ تم إستبدالهم بالقانون ٩١/٦ .

(٢) يلاحظ أن الحكم الصادر فى التظلم من المحكمة الإبتدائية يجوز الطعن فيه بالإستئناف أمام محكمة الإستئناف العالي بعكس الحال قبل تعديل م ٢٦ ق ٧٠/ ٦٤ بالقانون ١٩٩١/٦ حيث كانت تنص علي أن (ويكون حكمها غير قابل للطعن) . وبعد تعديل تلك المادة حذفت وجاءت م ٢٦ ق ٧٠ / ١٩٦٤ معدلة بقانون ١٩٩١/٦ خلوا من هذه العبارة

وإذا تأخر صاحب الشأن في الوفاء . بأي قسط بالرغم من إعذاره بكتاب موصي عليه بعلم الوصول أو علي يد محضر إستحق عليه باقي الأقساط إعتبارا من تاريخ إستحقاق القسط التالي . ويجوز لأمين عام المصلحة التجاوز عن المطالبة بسداد تلك الرسوم إذا لم تزد علي عشرة جنيهات .

مـــادة ٢٨

ترد الرسوم النسبية المحصلة عن شهر أحكام مرسي المزاد في (**حالة الحكم بإلغائها**) .

مـــادة ٢٩

إذا حال دون إتمام إجراءات شهر المحررات **وفاة أو صدور قانون جديد** يرد (**٧٥ ٪**) من الرسوم النسبية التي حصلت عنها.

مـــادة ٣٠

لا يترتب علي (**بطلان المحررات**) أيا كان نوعها رد شيء من الرسوم علي إختلاف أنواعها بأي حال من الأحوال ولايرد أي رسم حصل بالتطبيق لأحكام هذا القانون إلا فى الأحوال المنصوص عليها صراحة فيه ولو (**عدل أصحاب الشأن**) عن السير في الإجراءات الذي حصل عنه الرسم .

مـــادة ٣١

يسقط الحق في إسترداد ما يتحصل من رسوم بغير وجه حق بإنقضاء (**ثلاث سنوات**) من تاريخ الدفع . (٣٧٧ / ٢ مدني)

الفصـل الثـانى

في تخفيض الرسوم والإعفاء منها

مـــــادة ٣٢

(يخـفض إلى النصف) الرسم النسبى المفروض على بيع العقار المنصوص عليه فى هذا القانون لكل من :

(أولا) صغار الملاك الذين يشترون أطيانا زراعية تجاوز قيمتها خمسة آلاف جنيه[1] بحيث لا تزيد ملكتيهم عن خمسه أفدنه بما فى ذلك القدر محل التصرف

(ثانيا) مشترو العقارات المبنية أو أجزاء منها بحيث لا تتعدي قيمه ما يملكونه خمسه آلاف جنيه [2] في ذلك القدر محل التصرف .

وتقدر قيمه العقار المشار إليه طبقا للأسس الموضحة في المادة (٢١) .

ويخفض إلي **(الربع)** الرسم النسبي المفروض علي قيمه لعقار لإنهاء حالة الشيوع في خلال عامين من تاريخ قيام حالة الشيوع أو من تاريخ العمل بهذا القانون أيهما أطول .

ويراعي في تطبيق هذا النص ما تضمنته القوانين الأخري من تخفيضات

مـــادة ٣٣

لا يؤدي رسم نسبي علي شهر الأرث وأحكام إشهار إفلاس وعرائض الدعاوي العينية العقارية وأوراق الإجراءات الخاصة بالبيوع الجبرية وإنذارات الشفعة وكذلك الأحكام الصادرة ببطلان أو فسخ أو إلغاء أي حق من الحقوق التي تم شهرها .

مـــادة ٣٤

يعفى من الرسوم المفروضة بموجب هذا القانون :

(أ) المحررات والإجراءات التي تؤول بمقتضاها ملكية عقارات أو المنقولات أو الحقوق إلي الحكومة .

---

(١) مستبدلة بالمادة الثانية من قانون ٦/٩١ بشأن رسوم الشهر .

(ب) الصور والشهادات والكشوف الملخصات والترجمة للوزارات أو المصالح الحكومية أو لجه وقف خيري .

(ج) إشهار الإسلام

(د) الوقف الخيري والبيع وغيره من أسباب كسب الملكية إذا إقترن بوقف العين وقفا خيريا والعقود والتصرفات المتعلقة بالوقف الخيري متي كانت لجهه الوقف .

(هـ) الوصية في وجوه البر .

(و) جميع التصرفات التي تؤول بمقتضاها إلي إحدي الحكومات الأجنبية ملكية عقارات في مصر لإتخاذها دورا لهيئاتها السياسية أو القنصلية بشرط المعاملة بالمثل .

(ز) الحكومات والهيئات الأجنبية بالنسبة إلي العقارات التى تتملكها لإقامة منشآت ثقافية عليها موافقة رئيس الجمهورية وبشرط المعاملة بالمثل.

(جـ) الحالات المقررة بموجب قوانين خاصة .

مـــادة ٣٤مكرر ٢ (١)

يخفض إلي (النصف) الرسم النسبي المستحق على المحررات الخاصة بطلبات الشهر ، فإذا كان المحرر المطلوب شهره قد سبقه تصرفات لم يتم شهر محرراتها من قبل تعفي هذه التصرفات السابقة من الرسوم النسبية المنصوص عليها في هذا القانون عند شهرها .

---

(١) مستبدلة بالمادة الأولي من القانون ٢٢٤ / ٩٦والمنشور بالجريدة الرسمية عدد ٢٧مكرر بتاريخ ١٩٩٦/٧/١٤ ويلاحظ أن هذا القانون المعدل لم يأت بجديد ونأمل في خفض الرسوم النسبية إلي ٢,٥ ٪ لكي يتمكن جميع أفراد الشعب من التسجيل وحفظ حقوقهم وإستقرار ملكياتهم ومنعا من نشوء أيه منازعات وإرهاق المحاكم بها وأنها يجب أن تكون رمزية إعمالا لمادة ٣٤من دستور جمهورية مصر الدائم ويجب أن تكون علي الأقل كضريبة التصرفات العقارية وأن ذلك لن يؤثر بحال علي إيرادات الدولة بل سيترتب عليه حركة وعمل جميع طوائف الشعب وإزدهار الإقتصاد وإنتعاشه وسندنا في ذلك مايلي :

١- أن المشتري غارم وليس غانم كالبائع فيجب علي الأقل أن يعامل معاملته بجعل الحد الأقصى للرسوم النسبية ٢,٥ ٪ وذلك هو العدل والمنطق .

٢- إن إحجام غالبية الشعب عن التسجيل يأتي من إرتفاع الرسوم بل نري الكثيرين منهم يهربون من سداد زكاه المال المفروضة(٢,٥ ٪) ثم نطالبهم بعد ذلك بسداد رسوم نسبية قدرها ٦ ٪ بالطبع سيمتنع عن التسجيل ويتراجع ، ذلك أن قوتهم الضروري أهم من التسجيل ويكتفي في ذلك بالحيازة ووضع اليد وكان الله بالسر عليم .

٣- أن عملية التسجيل مقصود بها حفظ الحقوق ومنع المنازعات ودفع شبح الخوف والقلق للتفرغ للعمل-

مـــادة ٣٤ مكرر ١ (١)

يجوز التصالح بين مصلحة الشهر العقاري والتوثيق وبين ذوي الشأن في الدعاوي والمنازعات المتعلقة بالرسوم المستحقة للمصلحة .

وتنشأ في كل محافظة (لجنه) أو أكثر تختص دون غيرها بنظر طلبات الصلح في الدعاوي والمنازعات المذكورة والبت فيها ، وتشكل اللجنه بقرار وزير العدل برئاسة مستشار علي الأقل بمحكمة الإستئناف ترشحة سنويا الجمعية العامة لمحكمة الإستئناف التي يعمل بها وعضوية إثنين من العاملين بالمصلحة من درجة مدير عام علي الأقل يعينهما وزير العدل ويقدم طلب التصالح إلي المصلحة من صاحب الشأن ويترتب علي تقديمه وجوب تأجيل الدعوي لمدة أو لمدد لا تزيد في مجموعها علي سنة إذا كان النزاع مطروحا على القضاء . وتقوم اللجنة بدراسة الطلب وفقا لأسس تقدير الرسوم الواردة في هذا القانون أو أسس التقدير أيهما أصلح للطالب وذلك بعد سماع أقواله والإطلاع علي مستنداته وتبدي اللجنة (رأيها مسببا) في هذا الطلب ، فإذا قلبه الطالب أصدرت اللجنه قرارها بذلك ، ويصبح هذا القرار ملزما للطرفين أمام القضاء أما إذا كان النزاع لم يطرح علي القضاء . وتوصل الطرفان أمام اللجنه إلي الصلح فيكون (قرارها) بالتصالح (سندا تنفيذيا) يجوز التنفيذ بمقتضاه وفقا لأحكام الخاصة بذلك .

ويصدر قرار من وزير العدل بنظام وقواعد وإجراءات تقديم طلبات التصالح ونظرها والبت فيها وسير العمل بلجان التصالح.

- والإنتاج ، ذلك أنها خدمة وليست تجارة المقصود من ورائها الغرض المادي وهو الربح ، فيجب تمكين جميع أفراد الشعب من التسجيل .

٤- أن إيراد الدولة لن يقل في حالة خفض الرسوم بالعكس سيزيد من حركة الحياه والمعاملات الجميع سيعمل ، لا بطالة ، لا تكس ، لا عجز في ميزان المدفوعات ، ولن ذلك يأتي إعمالا لقوله تعالي ، ولو أن أهل القري آمنوا واتقوا لفتحنا عليهم بركات من السماوات والأرض (سورة الأعراف آيه ٩٦) علينا الإلتزام بالمنهج وترك النتيجة علي الله ، ولن يضيع الله شعبا أو فردا أو دوله . مادام قد إلتزموا منهجه فالله غالب علي أمره ، وعده حق .

٥- أن هناك تصرفات لا يطبق عليها ضريبة التصرفات (وكمثال إنشاء حق الإرتفاق وعقد القسمه والهبه من الأصل للفرع أو العكس وإشهار حق الإرث المقترن بتصرف الوارث في عقار مورثه الذي آل إليه بحالته وقت الوفاه) فأين التيسيرات الجديدة التي تقررت له بموجب هذه القوانين .؟

(١) مضافة بالمادة الرابعة من ق ٦/ ١٩٩١ .

البـــاب الثـالث

أحكـــام عـــامـــة

جريمة التهرب من رسوم الشهر

مـــــادة ٣٥

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد أن ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانونا آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا يجاوز سنتين وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على خمسمائة جنيه أو بإحدي هاتين العقوبتين كل من توصل عمدا إلي التهرب من أداء بعض الرسوم المنصوص عليها في هذا القانون عن طريق (**تجزئة الصفقة**) أو **الإدلاء ببيانات غير صحيحة** في الإجراءات والأوارق التي تقدم تنفيذا له أو بأية وسيلة أخري .

وفي جميع الأحوال يحكم بإلزام مرتكب الجريمة بأداء مبلغ لا يجاوز ثلاثة أمثل مالم يؤد من الرسم . ولا تجوز إقامة الدعوي العمومية إلا بإذن من وزير العدل أو من ينديه في ذلك وله التنازل عنها في أي وقت إذا رأي لذلك . كما أن له ولمن يندبه إجراء الصلح فيها علي أساس دفع مبلغ لا يقل عن مثلي مالم يؤد من الرسم ويعاقب علي (**الشروع**) في إرتكاب هذه الجريمة بعقوبة الجريمة ذاتها .

مـــــادة ٣٦

في تحصيل الرسوم الواردة بهذا القانون يعتبر في تقدير القيمه ما كان من كسور الجنيه وفي تقدير الرسم ما كان من كسور القرش قرشا

مـــــادة ٣٧

لا تسري أحكام هذا القانون على رسوم التوثيق ورسوم طلبات الإجراءات التي تم تحصيلها قبل العمل به .

مـــــادة ٣٨

تلغي جميع الأحكام المخالفة لهذا القانون

مـــــادة ٣٩

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من تاريخ نشره ، وعلي وزير العدل تنفيذه وإصدار القرارات اللازمة لذلك .

جـــــدول حرف « أ » [1]

المحــررات واجبـــة الشهــر

نوع التصرف أو الموضوع بحكم أو عقد	رسم نسبى فى المائة	الايضـــــــاح
		أ - الحقوق العينية الأصلية :
بيع العقار أورده باتفاق المتعاقدين أو التنازل عنه	٢٪	من قيمة العقار اذا لم تجاوز ١٠٠٠ جنيه .
	٣٪	من تلك القيمة اذا لم تجاوز ٢٠٠٠ جنيه .
	٤٪	من تلك القيمة اذا لم تجاوز ٣٠٠٠ جنيه .
	٥٪	من تلك القيمة اذا لم تجاوز ٥٠٠٠ جنيه .
	٦٪	من تلك القيمة اذا لم تجاوز ٧٠٠٠ جنيه .
	٧٪	من تلك القيمة اذا لم تجاوز ١٠٠٠٠ جنيه .
	٨٪	من تلك القيمة اذا لم تجاوز ١٥٠٠٠ جنيه .
	٩٪	من تلك القيمة اذا لم تجاوز ٢٠٠٠٠ جنيه .
	١٠٪	من تلك القيمة اذا لم تجاوز ٢٥٠٠٠ جنيه .
	١١٪	من تلك القيمة اذا لم تجاوز ٣٠٠٠٠ جنيه .
	١٢٪	من قيمة العقار اذا جاوزتت ٣٠٠٠٠ جنيه .
الوصيـــةبالعقار	١٢٪	من قيمة العقار الموصى به وقت الشهر .
وصية بمنفعه عقار مدة معينه أو مدى الحياة	١٢٪	من ثلث قيمة العقار
بيع الرقبة فى العقار مجردا من حق الانتفاع	١٢٪	من ثلثى قيمة العقار .
بيع حق الانتفاع فى العقار	١٢٪	من ثلث قيمة العقار
اقرار للغير بملكية العقار أو التصادق على ملكيته .	١٢٪	من قيمة أكبر البدلين .
هبة العقار أو الرجوع فيها .	١٢٪	من قيمة العقار وقت الاقرار أو التصادق .
	١٢٪	من قيمة العقار الموهوب وقت الهبة أو الرجوع .
حقوق الارتفاق .	١٢٪	من القيمة المبينة فى العقد أو التى يبينها صاحب الشأن مقابل الارتفاق على ألا تقل عن الفرق بين العقار محملا بالارتفاق وقيمته بدونه .
حكم مرسى المزاد	١٢٪	من الثمن الراسى به المزاد
محاضر البيع الأدارى الجبرى .	١٢٪	من الثمن الذى بيع به العقار .
استبدال أعيان الوقف .	١٢٪	من قيمة مال البدل .
الغاءالوقف	١٢٪	من قيمة نصيب المستحق سواء أكان قائما أو أموالا
	٢٪	مودعه عيل ذمة الاستبدال .

(١) الرسم النسبى الوارد بالجدول (١) المرافق بالقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ مستبدل بالقانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٨٠ الجريدة الرسمية العدد ١٨ مكرر «ا» فى ١٩٨٠/٥/٧

٢ ـ الحقوق العينية التبعية وتجديدها

نوع التصرف أو الموضوع بحكم أو عقد	رسم نسبى فى المائة	الايضـــــــاح
رهن العقار	١/٢ ٪	من مبلغ الدين لغاية ١٠٠٠ جنيه .
	١ ٪	من مبلغ الدين اذا لم تجاوز قيمته ٢٠٠٠ جنيه.
	١ ١/٢ ٪	من مبلغ الدين اذا جاوزت قيمته ٢٠٠٠ جنيه. فان لم لكن الدين معينا كان الرسم باعتبار قيمة المرهون وقت الرهن ، يؤخذ هذا الرسم عند التجديد على الزيادة فقط .
حقوق الامتياز	١/٢ ٪	على المبلغ الأصلى وملحقاته وعند التجديد يفرض الرسم على الزيادة فقط .
قيد لختصاصات الدائن بعقارات مدينه .	١/٢ ٪	على المبلغ الاصلى وملحقاته وعند التجديد يفرض الرسم على الزيادة فقط .
التنازل عن الأولوية فى مرتبة الحقوق العينية التبعية .	١/٢ ٪	من مقابل التنازل اذا صدر بمقابل والا يكتفى بالرسم المقرر ورسم الحفظ .
قيد الديون العادية التى على المورث على هامش تسجيل حق الأرث ..	١/٢ ٪	على المبلغ الاصلى وملحقاته

٣ ـ الحقوق العينية التبعية وتجديدها

نوع التصرف أو الموضوع بحكم أو عقد	رسم نسبى فى المائة	الايضـــــــاح
قسمة العقار بين مستحقيه قسمة افراز أو فسخها	١ ٪	من قيمة العقار المقسوم واذا كانت القسمة قاصرة على فرز بعض الحصص مع بقاء الشيوع فى الباقى فان الرسم يؤخذ على قيمة الحصة أو الحصص المفرزه فقط اذا كان الباقى هو نصيب شريك واحد يحصل الرسم عن قيمة العقار كله بحسب نصيب كل شريك واذا ظهرت فى القسمة زيادة عن الأنصبة الأصلية تأخذ الزيادة حكم البيع فى تقدير الرسم .
شطب الرهـــن	$\frac{١}{٤}$ ٪	من مبلغ المتخالص عليه لغاية ١٠٠٠ جنية .
	$\frac{١}{٢}$ ٪	اذا لم تجاوز قيمة الدين ٢٠٠٠ جنية .
	$\frac{٣}{٤}$ ٪	اذا جاوزت قيمة الدين ٢٠٠٠ جنية سواء حصل الاقرار بالقبض أو الابراء أم لم يحصل، واذا كان الشطب عن جزء من العقار ولم تعين قيمة الدين الخاص بهذا الجزء يحصل الرسم على كامل الدين مع مراعاة ذلك عند اجراء الشطب النهائى .
شطب اختصاص الدائن بعقارات مدينة .	$\frac{١}{٤}$ ٪	من المبلغ المتخالص عليه سواء أحصل الاقرار بالقبض أو الابراء أم لم يحصل واذا كان الشطب عن جزء من العقار ولم تعين قيمة الدين الخاص بهذا الجزء يحصل الرسم على كامل الدين مع مراعاة ذلك عند اجراء الشطب النهائى .

تـــــابع ٣ ـ الحقوق العينية التبعية وتجديدها

نوع التصرف أو الموضوع بحكم أو عقد	رسم نسبى فى المائة	الايضـــــــــاح
التحكير أو التنازل عنه	٢ ٪	من الاجرة المبينة فى العقد بشرط ألا تقل عن عشرة سنين ولا تزيد على عشرين سنه فاذا لم تعين المدة فباعتبار الاجره السنوية فى مدة عشرين سنه .
الايجـــــارات	١ ٪	باعتبار قيمة الايجار فى مدة التعامل اذا لم يشترط تجديدها أما اذا شرط التجديد ، فأن كانت المدة لأقل من سنه فباعتبار الأجرة لمدة سنه وان كانت لسنة فأكثر فباعتبار الأجرة عن مدة واحدة من مدد التجديد .
المخالصات عن الايجار	١/٢ ٪	من قيمة المبالغ المتخالص عليها .
فسخ ايجار العقار أو التنازل عنه .	١/٢ ٪	من قيمة الأجرة فى المدة الباقية من العقد
شطب حقوق الأمتيـاز .	١/٤ ٪	على المبلغ الأصلى وملحقاته
شطب الديون العـادية التى على المورث	١/٤ ٪	على المبلغ الأصلى وملحقاته .
الصلح متى كان متعلقا بنزاع خاص بتصرف من التصرفات الواردة ذكرها فى هذا الجدول .	—	النسبة المقرره لكل تصرف .
كل تصرف أو موضوع لم ينص عليه فيما تقدم	١ ١/٤ ٪	اذا كانت قيمة التصرف أو الموضوع مما يمكن تقديره و إلا يكتفى بالرسم المقرر ورسم الحفظ

جـــــدول حرف « ب » [1]

المحررات غير واجبـــة الشهر

نوع التصرف أو الموضوع بحكم أو عقد	رسم نسبى فى المائة	الايضـــــــاح
		كما يستبدل بفئات الرسم النسبى الوارد بالجدول حرف (ب) المرفق بالقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ المشار اليه والخاصة ببيع المنقول أو رده باتفاق المتعاقدين أوالتنازل عنه والبدل فى المنقول والأقرار للغير بمنقول أو التصادق عليه وبيع المحال التجارية والصناعية وهبة المنقول أو الرجوع فيها والوصية بالعقار أو المنقول أو الرجوع فيها الفئات الآتية
بيع المنقول أو ردة باتفاق المتعاقدين أو التنازل عنه..........	٢٪	من قيمة المنقول
البدل فى المنقول	٢٪	من قيمة أكبر البدلين
– الاقرار للغير بمنقول أو التصادق عليه .	١٪	من قيمة المنقول وقت الاقرار أو التصاديق ويتعدد هذا الرسم بتعدد المقرين مالم يكونوا فى حكم شخص واحد .
	٢٪	من قيمة المقومات المادية والمعنوية للبيع اذا لم تزد على ١٠٠٠ جنيه .
	٣٪	اذا لم تجاوز القيمة ٢٠٠٠ جنيه .
	٤٪	اذا لم تجاوز القيمة ٣٠٠٠ جنيه .
	٥٪	اذا زادت القيمة على ٣٠٠٠ جنيه .
– هبة المنقول أو الرجوع فيها .	٢٪	من قيمة الموهوب وقت الهبة أو الرجوع .

---

(١) الرسم النسبى الوارد بالجدول حرف « ب » المرفق بالقانون رقم ١٩٦٤/٧٠ مستبدل بالقانون رقم ١٩٨٠/٩٤ الجريدة الرسمية العدد ١٨ «أ» فى ١٩٨٠/٥/٧ .

ملحوظة : لا تسرى أحكام هذا القانون على المحررات المتعلقة بالعقارات والثابته التاريخ قبل أو يناير سنة ١٩٨٠ بشرط تقديمها للشهر أو التسجيل قبل أول يناير سنة ١٩٨٢

كما لا تسرى أحكام هذا القانون على المحررات المذكورة السابق تقديمها للشهر أو التسجيل لمأمورية الشهر العقارى حتى ١٤ أبريل سنة ١٩٨٠ وتسرى بالنسبة للمحررات المبينه فى الفقرتين السابقتين أحكام القانون رقم « ٧٠ » لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر قبل تعديلها بأحكام هذا القانون .

تـــــابـــــع

نوع التصرف أو الموضوع بحكم أو عقد	رسم نسبي في المائة	الايضــــــــاح
- الوصية بالعقار أو المنقول أو الرجوع فيها .	١٪	من قيمة المال الموصى به أن كان معينا فان كانت الوصية بمال غير معين . أو بجزء شائع كان الرسم على قيمة الموصى به باعتبار ما يملكه الموصى وقت صدور الوصية .
وصية بمنفعة أو منقول مدة معينة أو مدى الحياة أو الرجوع فيها .	$\frac{١}{٢}$ ٪	من قيمة المنفعة في المدة أن كانت معينة والا فمن قيمتها في عشر سنوات .
ايجار عقار أو منقول .	$\frac{١}{٢}$ ٪	باعتبار الايجار في مدة التعاقد اذا لم يشترط في المحرر تجديدها ، أما أن شرط التجديد فان كانت المدة لأقل من سنة فبأعتبار الأجرة لمدة سنة وان كانت لسنة فأكثر فبأعتبار عن مدة واحدة من مدد التجديد .
فسخ الايجار للعقار أو المنقول أو التنازل عنه..	$\frac{١}{٤}$ ٪	من قيمة الأجرة في المدة الباقية في العقد .
	$\frac{١}{٤}$ ٪	من رأس مال الشركة اذا لم يجاوز ٢٠٠٠ جنيه
عقود الشركات أو فسخها أو تعديلها .	$\frac{١}{٢}$ ٪	اذا جاوز رأس المال ٢٠٠٠ جنيه .
عقود المقاولات .	$\frac{١}{٢}$ ٪	من القيمة المتفق عليها في العقد .
عقود شركة المزارعة أو فسخها .	$\frac{١}{٢}$ ٪	من القيمة الايجارية التي أعتبرت أساسا لربط ضريبة الأطيان موضوع الشركة مدة العقد اذا كانت المدة محدده أو مدة ثلاث سنوات اذا لم تكن المدة محدده .
رهــن المنقول	$\frac{١}{٤}$ ٪	من مبلغ الدين لغاية ١٠٠٠ جنيه .

تـــــابـــــع

نوع التصرف أو الموضوع بحكم أو عقد	رسم نسبى في المائة	الايضـــــــــاح
	١/٢ ٪	اذا لم تجاوز قيمة الدائن ٢٠٠٠ جنيه .
	٣/٤ ٪	اذا جاوزت القيمة ٢٠٠٠ جنيه فان لم يكن الدين معينا كان الرسم باعتبار قيمة المرهون وقت الرهن .
التنازل عن رهن المنقول	١/٤ ٪	من مبلغ الدين أو الجزء المتخالص عنه سواء أحصل الاقرار بالقبض أو الأبراء أم لم يحصل واذا كان التنازل عن جزء من المرهون لم تعين قيمة الدين الخاص بهذا الجزء حصل الرسم عن كامل الدين وعند التنازل عن الجزء الباقى يراعى ما سبق تحصيله
ترتيب الإيراد	ــــ ٪	من قيمة الايراد السنوى مضروبا فى ٢٠ أن كان مؤبدا أو مضروبا فى ١٠ اذا كان لمدة الحياة فاذا كان مؤقتا فعلى قيمة الايراد السنوى مضروبا فى عدد سنينه بحيث لا تتجاوز عشرا.
الحـوالة	ــــ ٪	من قيمة المحال به لغاية ١٠٠٠ جنيه .
	ــــ ٪	اذا لم تجاوز قيمة المحال به ٢٠٠٠ جنيه .
	ــــ ٪	اذا جاوزت القيمة ٢٠٠٠ جنيه .
اقرار بتحويل الدين أو التنازل عنه أو الرجوع فيه	حسب النسب السابقة	من قيمة الدين واذا كان التنازل بعوض يحصل الرسم على الدين الأصلى .

تــــــابـــــــع

نوع التصرف أو الموضوع بحكم أو عقد	رسم نسبي في المائة	الايضـــــــــاح
اقـــرار بديـــن	حسب النسب السابقة	من قيمة الدين سواء أصدر به حكم أم لم يصدر مالم يكن الاقرار ضمن التعاقد بالرهن فلا رسم عليه .
اقـــرار باقتراض نقود	،	من القيمة المقر بها .
اقرار بفتح اعتماد	،	من القيمة المقر بها مالم يكن الاقرار ضمن التعاقد بالرهن فلا رسم عليه .
اقرار بوديعة	،	من قيمة الودعية
اقرار بعارية	،	من قيمة العارية .
الكفالة	،	من قيمة الدين المكفول
اقرار بقض الدين .	١/٤ ٪	من قيمة الدين لم يكن الاقرار ضمن الاقرار بشطب الرهن أو التنازل عنه فلا رسم عليه .
اقـرار باسترداد الوديعة أو العارية	١/٤ ٪	من قيمة الوديعة أو العارية .
الابراء من الحقوق	١/٤ ٪	من قيمة المبرأ منه .
عقود الزواج أو التصادق عليه	١ ١/٢ ٪ ٢ ٪	على المائة جنيه الأولى . على الزيادة اذا كان الصداق مسمى . أما اذا كان الصداق غير مسمى فيحصل رسم بحد أدنى قدره ٢٠٠ قرشا كما يؤخذ هذا الرسم على قيمة البائنة (الدوطة) وعلى التزام الزوج بردها وأيضا
تقرير النفقة أو سقوطها أو تحملها أو الاقرار بشئ من ذلك اذا كانت مستنده الى تاريخ سابق .	٢ ٪	على قيمة الشبكة أو الهدية التى يقدمها الزوج لزوجته.
كل تصرف أو موضوع لم ينص عليه فى هذا الجدول	١/٢ ٪	اذا كانت قيمة المحرر مما يمكن تقديره والا فيكفى بالرسم المقرر .

جدول حرف « ج »

المحررات الخاصة بالحالة المدنية

الشهادات (المحررات الرسمية المتضمنة موضوعا من الموضوعات الموضحة بعد)	الرسم المستحق والايضاح
الطلاق أو الفرقة بجميع أسبابها الشرعية .	رسـم ثابت قدره ٢٥ قرشا .
الأقرار بانقضاء العدة أو الحضانه أو سقوطها والاقرار بالرجعة .	رسم ثابت قدره عشرة قروش .
تقرير النفقة وسقوطها وتحملها أو الاقرار بشئ من ذلك .	رسم ثابت ١٥ قرشا .
الاقرار بأمر آخر من أمور الزوجية	رسم ثابت قدره عشرة قروش
التوكيل في أمور الزوجية ونفقة الأقارب أو عزل الوكيل أو عزله وتعيين غيره .	رسم ثابت عشرة قروش

قرار وزير العدل رقم ٩٦/٣٩٩٣[١]

(جـــدول سعــر متر الاراضى والعقــارات)

باصدار الجدول المنصوص عليها فى المادة ٢١ بالقانون ٧٠/ ٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر قرر .

المادة الأولى : يعمل بالجدولين المرفقين فى بيان قيمة المتر للاراضى والعقارات الواردة بالبنود ٥ ، ٧، ٩ ، ١٠ من المادة ٢١ من القانون ٧٠/ ٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر .

المادة الثانية : يلغى قرار وزير العدل رقم ٢٩٣٦ /٩٢ .

المادة الثالثة : ينشر هذا القرار فى الوقائع المصريه ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، صدر فى ٩٦/٩/٤ ونشر بالوقائع المصرية العدد ١٩٩ تابع فى ٩٦/٩/٤ ويعمل به من ٩٦/٩/٥.

وزير العدل

المستشار / فاروق سيف النصر

امضــاء

---

(١) مذاع بالمنشور المالى ١٩٩٦/١٥ – وقد أذاعت مصلحة الشهر العقارى (المنشوران المالى ١٩٩٦/١٤) ، وأوضحت أنه بعد صدور قانون ١٩٩١/٦) المعدل لقانون ١٩٦٤/٧٠ الخاص برسوم الشهر والذى ألغى نظام التحريات وأخذ بتقدير قيم الأموال موضوع المحررات على نحو ثابت وفقا للأسس حددها المشرع وبناء عليه يمتنع على مكتب ومأموريات الشهر (قيد أى مطالبه) على (المحررات) (بعد تمام شهرها) باستثناء حالتى :

(١) وجود خطأ حسابى .

(٢) الغش الواردتين بمادة ٢٥ ق ١٩٦٤/٧٠ مستبدله بالقانون ١٩٩١/٦ .

جـــدول رقم (١)

بيان قيمة المثل للأراضى الصحراوية والأراضى البور فيما عدا الأراضى الصحراوية والأراضى خارج كردون المدينة والتى تكون محل لتصرفات أحد لطرافها الدولة او أحدى وحدات الحكم المحلى أو احدى الهيئات العامة او وحدات قطاع الأعمال العام والتى تقدر الرسوم النسبية المستحقة عليها (وفقا للقيمة الموضحة بالمحررت المثبته لهذه التصرفات) عملا بحكم المادة ٢٢ من القانون ٧٠/٦٤ يكون تقدير هذه القيمة على النحو التالى :

<u>أولاً : الأراضى الصحراوية خارج كردون المدن :</u>

تقدر قيمة الفدان ٢٠٠ جنيه .

<u>ثانياً : الأراضى البور خارج كردون المدن :</u>

يقدر الفدان بمبلغ ٣٠٠ جنيه .

<u>ثالثاً : الأراضى الصحراوية خارج كردون المقام عليها قرى سياحيه :</u>

يقدر قيمة المتر (واحد جنيه)

<u>رابعاً : أراضى المدن والمجتمعات والمناطق الصناعية الجديدة خارج الكردون :</u>

١ ـ يقدر قيمة المتر بالمدن والمجتمعات والمناطق الصناعية الجديدة المقامة فى جنوب محافظة الجيزة بمبلغ (٥ جنيه) .

٢ـ تقدر قيمة المتر بالمدن والمجتمعات والمناطق الصناعية عدا ما ورد ببند١ بمبلغ (١٠جنيه)

جدول رقـــم (٢)

بيان قيمة المتر للعقارات التى لم تربط عليها ضريبة

(المبــــانــــى)

<u>أولاً : (المبانى) دون الأرض التى لم تربط عليها ضريبه .</u>

<u>أ ـ فى المدن داخل وخارج الكردون</u>

تقدر قيمة المتر فى المبانى بمبلغ ٨٠ جنيه

<u>ب ـ فى القرى داخل وخارج الحيز العمرانى.</u>

تقدر قيمة المتر للمبانى بمبلغ ٢٠ جنيه .

ج ــ المبانى المقامة بالمدن الجديدة :

تقدر قيمة المتر بمبلغ ٥٠ جنيه

د ــ المبانى فى القرى السياحية

يقدر المتر بمبلغ ٦٠ جنيه .

وتخفض القيمة المبينه بالبنود السابقة بنسبة ٥٠ ٪ لمحافظات البحر الأحمر ومرسى مطروح وجنوب وشمال سيناد والوادى الجديد .

(الأراضـــــى)

ثانياً : الأراضى المعدة للبناء تقدر قيمة المتر المربع وفقا للآتى :

١ ــ المنطقة الأولى :

وتشمل مدن القاهرة والاسكندرية وبورسعيد والجيزه .

١ ـ ١٥٠٠ جنيه للمتر المربع من الأرض الواقعة على كورنيش النيل بمحافظتى القاهرة والجيزه فيما عدا المنطقة ما بين جنوب المعادى وحلوان بمحافظة القاهرة ومنطقتى وراق العرب والمنيب بمحافظة الجيزة .

٢ ـ ١٥٠٠ جنيه للمتر المربع من الأرض الواقعة على كورنيش الاسكندرية من المعمورة الى ميدان سعد زغلول بمحطة الرمل .

٣ ـ ١٣٠٠ جنيه للمتر المربع فى الأرض الواقعة على كورنيش بورسعيد من اللسان الى جمرك الجميل .

٤ ـ ١٠٠٠ جنيه للمتر المربع من الأراضى الواقعة فى نطاق الشياخات والاقسام الأدارية التالية :

أ ــ محافظة القاهرة :

١ ـ شياختنا الفوالة وباب اللوق التابعتا لقسم عابدين .

٢ – شياخات الأسماعيلية وجاردن سيتى وقصر الدوبارة ومعروف التابعة لقسم قصر النيل .

٣ ـ شياخة عرابى (التوفيقية سابقا ـ التابعة لقسم الأزبكية)

٤ ـ شياخات البستان والماظة والمنترة ومنشية البكرى التابعة لقسم مصر الجديدة.

٥ ـ شياخة النزهة والتابعة لقسم النزهة .

٦ ـ شياخة الزمالك البحرية والزمالك القبلية .

<u>ب ـ محافظة الأسكندرية</u>

١ ـ شياخات ابوقير الشرقية وابوقير الغربية والتوفيقية والمعمورة والمندرة بحرى والمندرة قبلى التابعة لقسم المنترة .

٢ ـ شياخات ابو النواتير والرياضة وسيدى جابر ومصطفى كامل وبوكلى التابعة لقسم سيدى جابر .

٣ ـ شياخات الابراهيمية بحرى والابراهيمية قبلى والشاطبى وباب شرق ووابور المياة التابعة لقسم باب شرقى .

<u>ج ـ محافظة بورسعيد :</u>

شياختا ارض حسنين (الافرنج شرق سابقا) ومصطفى حمزة (الافرنج غرب سابقا) التابعتان لقسم الشرق .

<u>ثالثاً</u> : فيما عدا ما سبق يقدر قيمة المثل للمتر المربع وفقا (لعرض الشارع المطلة عليه الأرض) على النحو التالى :

١ ـ مبلغ ٦٠٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضة ٣٠متر فأكثر.

٢ ـ مبلغ ٥٠٠ جنيه للمتر المربع فى الأرض المطلة على شارع عرضة ٢٠ متر الى اقل من ٣٠ متر .

٣ ـ مبلغ ٣٠٠ متر جنيه للمتر المربع فى الأرض المطلة على شارع عرضة من ١٠ متر الى اقل من ٢٠ متر .

٤ ـ مبلغ ١٥٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطله على شارع عرضه أقل من ١٠ متر .

وتشمل محافظات الوجهين القبلى والبحرى .

أ- عواصم المحافظات عدا مدينة الجيزة سالفة الأشارة :

١ - مبلغ ٤٥٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضة من ٣٠متر فاكثر

٢ - مبلغ ٣٠٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضة من ٢٠ متر الى اقل من ٣٠ متر .

٣ - مبلغ ٢٠٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضة من ١٠متر الى اقل من ٢٠ متر .

٤ - مبلغ ١٠٠جنيه للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضة أقل من١٠متر.

ب- باقى مدن المحافظات

١ - مبلغ ٢٥٠جنيه للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضة من ٣٠متر فأكثر .

٢ - مبلغ ١٥٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضة من ٢٠متر الى اقل من ٣٠ متر .

٣ - مبلغ ١٥٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضة من ١٠متر الى اقل من ٢٠ متر .

٤ - مبلغ ٥٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضة أقل من ١٠متر .

ج- القــــرى

١ - مبلغ ٤٠ جنية للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع داير الناحية .

٢ - مبلغ ٣٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلة على شارععرضه ٥ متر فأكثر .

٣ - مبلغ ٢٠ جنية للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضة أقل من ٥متر.

(٣) المنطقة الثالثة : وتشمل محافظات مرسى مطروح والوادى الجديد والبحر الأحمر وسيناء الشمالية وسيناء الجنوبية .

عواصم المحافظات :

١ - مبلغ ١٢٠ جنية للمتر المربع فى الأرض المطلة على شارع عرضة أكثر من ٣٠ متر .

٢ - مبلغ ١٠٠ جنيه للمتر المربع المطلة على شارع عرضة من ٢٠ متر الى اقل من ٣٠ متر .

٣ - مبلغ ٨٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضة من ١٠ متر الى أقل من ٢٠ متر .

٤ - مبلغ ٥٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضة اقل من ١٠ متر .

باقى مدن المحافظات :

١ - مبلغ ١٠٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضة ٣٠ متر فأكثر .

٢ - مبلغ ٧٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضة من ٢٠متر الى أقل من ٣٠ متر .

٣ - مبلغ ٥٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه من ١٠ متر الى أقل من ٢٠ متر .

٤ - مبلغ ٣٠ جنيه للمتر المربع من الأرض المطلة على شارع عرضه اقل من ١٠ متر .

القرى :

تحدد قيمة المثل للمتر المربع بمبلغ ١٠ جنيه .

قواعد تطبيق الجدول رقم (٤) :

١ - اذا كان المبنى قد تم تشطيبه نهائيا فتحسب قيمته بنسبة ٧٠٪ من قيمته النهائيه .

٢ - فى حساب قيمة الأرض يعتد بالشارع الاكثر عرضا اذا كانت الارض واقعة على اكثر من شارع .

قـــرار
وزيــر العــدل
رقم ٤٣٧٣ لسنة ١٩٩١

بشأن نظام وقواعد واجراءات سير العمل بلجان (التصالح) المنصوص عليها في المادة ٣٤ مكرر (١) من القانون رقم ٧٠ لسنه ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر

وزيــر العــدل

بعد الإطلاع على القانون رقم ٧٠ لسنه ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والهشر المعدل لأحكام القانون رقم ٦ لسنه ١٩٩١ .

وعلى قرار وزير العدل رقم ١٧٨٤ لسنه ١٩٩١ بتشكيل لجان التصالح فى الدعاوى والمنازعات المتعلقة بالرسوم المستحقة لمصلحة الشهر العقارى والتوثيق .

قـــــرار

مـــــادة (١)

تعقد لجان التصالح المنصوص عليها فى قرار وزير العدل رقم ١٧٨٤ لسنه ١٩٩١ جلستها فى مقار مكاتب الشهر العقارى الكائنه بعاصمة كل محافظة . على نحو مرتين على الأقل كل شهر .

ويحدد رئيس كل لجنة اليوم الذى يتخذ أساساً لتتابع الجلسات ، ويتم ترتيب الجلسات فى جميع سجلات اللجنه على هذا الأساس .

مـــــادة (٢)

تكون لكل لجنه أمانه يتولى رئاستها على سبيل التفرغ أحد موظفى مصلحة الشهر العقارى والتوثيق ، ويعاونه عدد كاف من موظفى هذا المصلحة الذين يندبون لها الغرض ، ويخضعون جميعا فى أداء عملهم بالأمانه لإشراف رئيس اللجنه .

ويكون ندب رئيس الأمانه ومن يعاونه من الموظفين بقرار من الأمين العام لمصلحة الشهر العقاري والتوثيق .

مـــــادة (٣)

تقدم طلبات التصالح وفقاً لحكم المادة ٣٤ مكرر (١) من القانون رقم ٧٠ لسنه ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر ، من ذوى الشأن أو من يمثله قانونا إلى أمانه لجنة التصالح المختصة على أن يتضمن الطلب البيانات الآتية :

١ ـ إسم الطالب ولقبة ومهنته أو وظيفته ورسم من يمثله أن وجد ولقبه ومهنته أو وظيفته وصفته وموطنه .

٢ ـ بيان المحرر الذى فرض على الرسم موضوع المنازعة ، وقيمه الرسم والقيمة محل المنازعة مع إيضاح المستند الذى جرت المطالبة بالرسم المتنازع عليه على أساسه .

٣ ـ إيضاح تاريخ المنازعة منذ بدئها ، وفى حالة ما إذا كانت هناك دعوى منظوره أمام القضاء بشأنه فيرفق الطالب بطلبه شهادة من جدول المحكمة برقم وتاريخ الدعوى وأطراف الخصومة فيها وموضوعها وآخر إجراء أتخذ فيها .

٤ ـ طلبات الطالب تحديداً وإقتراحة بشأن التصالح .

٥ ـ توقيع الطالب أو من يمثله قانوناً .

مـــــادة (٤)

يجب أن يقدم الطلب فى (حافظة) من أصل وصورة مرفقا به المستندات المؤيدة به ويثبت فى الحافظة وصورتها بيان تفصيلى بهذه المستندات .

مـــــادة (٥)

تقوم أمانة اللجنة بقيد الطلب وقت برقم متتابع فى سجل قيد الطلبات بعد أن تثبت فى حضور الطالب أو من يمثله تاريخ الجلسة المحددة لنظره على أصل الطلب وصورته .

وعليها أن تسلم الطالب أو من يمثله صورة الحافظة والطلب موقعا عليها باستلام المستندات الموضحة الحافظة ، وفى حالة ما إذا كانت هناك دعوى منظورة أمام القضاء بالمنازعة في الرسوم محل الطلب ، فتسلم للطالب شهادة بتقديمة الطلب مشفوعه بالموافقة على تأجيل الدعوى للتصالح على أن تستقى البيانات الخاصة بالدعوى من واقع الشهادة المقدمة من الطالب فى شأنها .

وبعد التأشير بتاريخ الجلسة المحددة لنظر الطلب وتسليم صورته إعلاناً له بهذة الجلسة .

مـــــادة (٦)

يتولى أمين اللجنة إخطار أمين مكتب الشهر العقارى المختص بالطلبات المقدمة والجلسات المحدده لنظرها فى موعد لا يتجاوز ثلاث أيام من اليوم التالى لتاريخ قيد طلب التصالح ، وعليه إيداع الأوراق والمذكرات أو المستندات التى تسلم أو ترسل إليه من مصلحة الشهر العقارى والتوثيق أو من صاحب الشأن ملف الطالب بعد التأشير عليه ببيانها ، قبل ميعاد الجلسة بيوم على الأقل ، فإذا لم تسلم له إلا فى الجلسة وجب التأشير ببيانها قبل إنتهاء الجلسة .

مـــــادة (٧)

تكون جلسات اللجنه علنيه ، ولطالب التصالح الحضور أمامها بنفسة أو بوكيل عنه مفوض بالصلح من المحامين أو ممن تقبل وكالته عنه من زوج أو قريب أو صهر إلى الدرجة الثالثة .

مـــــادة (٨)

للجنة أن تسمع طالب التصالح كما يكون لها أن تطلب إيضاحات من مصلحة الشهر العقارى والتوثيق ، وأن تستدعى من ترى سماع أقواله .

ولها إجراء ما تراه من تحقيقات أو معاينات أو أن تندب أحد أعضائها لذلك وأن تستعين بالخبراء .

مـــــادة (٩)

إذا توفى طالب التصالح أو زالت أهليته ، يؤجل نظر الطلب الى الجلسة التى تحددها اللجنه ، وتقوم أمانة اللجنه بإخطار الورثة أو من يمثل الطالب قانوناً بالجلسة الجديدة وموضوع الطلب بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ، فإذا حضروا بالجلسة أو بعضهم وطلبوا الإستمرار فى نظر الطلب ، يستمر نظره بنفس الأوضاع التى تدم بها دون أن ينسحب أثر ذلك على الدعوى المنظورة أمام القضاء إذا كانت هناك دعوى إلا إذا أستقام تمثيلهم فيها وفقا للأوضاع المقرر، فى قانون المرافعات المدنية والتجارية.

وإذا لم يحضر أحد من الورثة أو من يمثل الطالب بعد إخطارهم بالجلسة التى قررت اللجنه التأجيل إليها بعد وفاة طالب التصالح أو زوال أهليته ، وتقوم اللجنه إستبعاد نظر الطلب من جلساتها .

مـــــادة (١٠)

تقوم اللجنه بدراسة الطلب والفصل فيه وفقا لأسس تقدير الرسوم الواردة بالقانون رقم ٦ لسنه ١٩٩١ المشار إليها أو أسس التقدير السابقة عليها إيهما أصلح لطالب التصالح .

مـــــادة (١١)

تكون مداولات اللجنه (سرية) ، فإذا أنتهت الى قرار بأغلبيه الآراء ، قامت فى الجلسة التى تحددها الإعلام قرارها ، باطلاع طالب التصالح على منطوق قرارها والأسباب التى بنى عليها بعد توقيعه من رئيس اللجنه وعضويتها وأمينها ، فإن قبله طالب التصالح قام هو أو وكيله المفوض بالصلح بالتوقيع عليه وعلى محضر خاص يحرر من أصلين يثبت فيه تاريخ الجلسة وموضوع طلب التصالح ومنطوق قرار اللجنه وما يفيد موافقة الطالب على ما جاء بهذا المفوض وأمين سر اللجنه ويختم مكتب الشهر العقارى والتوثيق ويسلم أصل الى طالب التصالح ويودع الأصل الثانى ملف الطالب .

أما إذا يوافق طالب التصالح على قرار التصالح على قرار اللجنه ، فيودع الطلب الذى يعتبر منتهياً .

مـــــادة (١٢)

إذا تم الصالح على النحو المبين فى المادة السابقة وكانت هناك دعوى منظوره أمام القضاء ، بشأن موضوع الطلب الذى جرى عليه التصالح ، أصبح قرار اللجنه الذى وافق عليه طالب التصالح ملزما ولمصلحة الشهر العقارى والتوثيق أمام المحكمة

أما إذا كان النزاع لم يطرح على القضاء ، فيعتبر قرار اللجنه الذى وافق عليه طالب التصالح سندا تنفيذياً يجوز لمصلحة التنفيذ عليه بمقتضاه .

مـــــادة (١٣)

تفصل اللجان فى طلبات التصالح على وجه السرعه مع مراعاة الضمانات والمبادى الأساسية فى التقاضى .

مـــــادة (١٤)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره .

الجـــزء الثـــــانى عشـــر

بعض العقود

شــائعة الاستعمــال

١ ـ عقد شركة التضامن وتعديلاته .

٢ ـ عقد بيع محل تجارى بالجدك .

٣ ـ عقد بيـــع مؤلف لنـــاشـــر (حـــق التـــأليف)

٥ ـ عقــد طبــع ونشــر .



عقـــد شـركـــة
(تضامن أو توصيـــة)

إنـه في يوم

بين الموقعين أدناه :

أولاً : السيد / .... ديانه .... جنسية .... مهنه ....

محل الأقامة .... طرف أول شريك متضامن

ثانياً : السيد / .... ديانه .... جنسية .... مهنه ....

محل الأقامة .... طرف ثانى شريك متضامن (أو موصى)

أقر المتعاقدون على أهليتهم للتصرف وإتفقوا على مايأتى :

البنـــد الأول

تم الأتفاق بين الأطراف ، .... على تكوين شركة تضامن فيما بينهم

عنوانـها .... وأسـمـهـما التـجـارى ....

ومركز الشركة الرئيسى هو .... وفروعها ....

وغرضها هو ....

....

---

(١) شركة التضامن هى عقد بين إثنين أو أكثر يتفقان فيه على الإتجار معاً بعنون مخصوص ويلتزم جميع أعضائها بديون الشركة على جميع أموالهم بالتضامن ومن غير قيد أوحد ، الشركات ، الدكتورمحمد كامل أمين ملش ـ طبعة ١٩٥٠ – ص ٧٥ ، شركة التوصية بالأسهم هى الشركة التى تعقد بين شريك واحد أو أكثر مسئولين ومتضامنين وبين شريك واحد أو أكثر يكونون أصحاب أموال فيها وخارجين عن الادارة ويسمون موصين .

الشركات ـ الدكتور محمد كامل أمين ملش ـ ص ١٠٧

ولا يجوز للشركاء الموصين الاشتراك فى الادارة أو التوقيع عن الشركة ولو بتوكيل ويعهد بالأدارة والتوقيع إلى شريك أو أكثر من الشركاء المتضامنين أو إلى أجنبى .

ملحوظة : بنود عقد شركة التضامن هى نفس بنود عقد شركة التوصية البسيطة .

البنـــد الثانى (رأس مال الشركه)

رأسمال الشركة مبلغ قدره ـــــــ جنيه ـــــ قرش (............... جنيها .... قرشا) دفع من جميع الشركاء بالتساوى بيهم وحصه كل طرف من الأطراف الشركاء مبلغا قدره .... (............... جنيها .... قرشا) ويجوز زيادة رأسمال الشركة أو تخفيضة بإجماع الشركاء على ذلك .

البنـــد الثالث (الأربـــاح والخسائر)

توزيع الأرباح والخسائر بين الشركاء بعد أعتمادها الميزانية السنوية منهم بنسب متساوية ، وفى حالة وجود خسارة فى ميزانية إحدى السنوات ترحل للسنة التالية على ألا توزع الأرباح على الشركاء إلا بعد تغطيه خسارة السنوات السابقة .

البنـــد الرابـــع (الادارة والتوقيع)

إدارة الشركة والتوقيع عنها من حق الطرف .... على أنه .... فيما يختص بالتعهدات والمعاملات التى تزيد قيمتها عن مبلغ قرش جنيه والتصرفات الخاصة برهن أو بيع عقارات الشركه فيجب أن تصدر من الشركاء جميعاً.

البنـــد الخـامس (امساك الدفاتر التجارية)

تمسك دفاتر تجارية منظمة لحسابات الشركة برصيد فيها رأس المال النقدى والعينى ، كما تدون بها جميع المصروفات والإيرادات وغيرها حسب الأحوال التجارية وتبدأ السنه المالية للشركة فى أول .... وتنتهى فى .... وإستثناء من هذه القاعدة تبدأ السنه المالية الأولى من بدأ تكوين الشركة إلى آخر ديسمبر القادم من السنه ذاتها .

وفى نهاية كل سنه مالية تجرد أصول الشركة وخصومها وحساب الأرباح والخسائر وتعمل ميزانية عمومية يحتج بها على الشركاء بمجرد توقيعهم عليها ويكون من حق كل من الشركاء الإطلاع على دفاتر الشركة ورصيدها فى أى وقت يشاء ، ويراعى فى تحديد قيمة الأرباح والخسائر خصم أجور المستخدمين والعمال والمصروفات الجارية وقيمة الضرائب المستحقة .

البنــــد السادس (مدة الشركة)

ومدة الشركة ـــــــــــــــ سنه تبدأ إعتبارا من ـــــــــــــ وتنتهى

فى / / ١٩ وهى قابلة للتجديد مدداً أخرى مماثله ما لم يخطر أحد الشركاء الأخرين بخطاب موصى عليه بعلم وصول برغبته فى الخروج من الشركة قبل نهاية المدة بـ ـــــــــــــــ على الأقل .

البنـد الســابـع (حظر المنافسة)

محظور على كل شريك أن ينافس الشركاء بالقيام بأى عمل من الأعمال التى تقوم بها ، وإلا جاز لباقى الشركاء طلب فصله ، مع عدم الإخلال بمطالبته بالتعويض تصرف هذا .

البنــــد الثـامــن (الأنسحاب [1])

إذا أراد أحد الشركاء الإنسحاب من الشركة وجب عليه إخطار باقى الشركاء بذلك بخطاب موصى عليه بعلم الوصول قبل تركة الشركة لمدة ثلاثة أشهر على الأقل .

ويجوز للشريك المنسحب أن يبيع حصته أو يتنازل عنها للغير بشرط موافقة الشركاء الأخرين على ذلك كتابة .

البنــــد التــاسع

الوفـــاة : فى حالة وفاة أحد الشركاء أو الحجز عليه أو إشهار إعسارة أو أفلاسة تستمر الشركة بين باقى الشركاء ولا يحق لورثته أو لممثليه أو لدائنيه أن يطلبوا بأى حال من الأحوال وضع الأختام على ممتلكات الشركة أو قسمتها ولا أن يتدخلوا فى شئون إدارتها . وتقتصر حق ورثه المتوفى أو ممثليه على المطالبة بنصيبة فى الأرباح التى تجنبها الشركة مستقبلاً .

ويحق لباقى الشركاء إعتبار الشركة مفسوخاً أو أعتبار هذا الشريك مفصولا وتسوية نصيبة على أساس آخر ميزانية معتمدة مع إستمرار الشركة بينهم وحدهم .

---

(١) يلاحظ ذكر عبارة أنسحاب وليس تخارج حيث أن الاخيرة قاصره على التركة الميراثية فقط ومن وارث لورث فقط .

البنـــد العاشر

التصفية : فى حالة إنتهاء الشركة لسبب من الاسباب يقوم الشركاء بتصفيتها بالطريقة التى يتفقون عليها . أو بمعرفة مصف تختاره أغلبيه الشركاء على أن يكون توزيع صافى الناتج من التصفية على الشركة بنسبة حصصهم فى رأس المال .

البنـــد الحادى عشر (النـزاع بين الشـركاء)

كل نزاع ينشأ بين الشركاء أو بينهم ورثة أحدهم فيما يتعلق بالشركة أو شروط العقد يكون من إختصاص المحكمة التجارية التى يقع فى دائرتها مركز الشركة الرئيسى .

البنـــد الثانى عشر

تسجيل هذا العقد والأشهار عنه بالطرق القانونية يقوم به مدير الشركة وتقع مصروفات التسجيل والإشهار على عاتق الشركة .

البنـــد الثالث عشر

تحرر هذا العقد من نسخة ، بيد كل شريك نسخة للعمل بموجبها وموقعاً عليها من الشركاء جميعاً .

عقد تعديل شركة تضامن

(أو توصية بسيطة)

إنضمام شريك وزيادة رأس المال

١ ـ السيد / ———————— ومقيم ————————————

٢ ـ السيد / ————————ومقيم ————————————

أقر المتعاقدون على أهليتهم وإتفقوا على مايأتي :

تمهيـــــد

بموجب عقد الشركة (تضامن أو توصية بسيطة) المحرر بتاريخ / /

والموثق (أو المصدق على توقيعات ذوى الشأن أو ثابت التاريخ) بمكتب الشهر العقاري بـ ———— رقم——— في ——— كون الشركاء (يذكر عدد الشركاء في عقد الشركه الأساسي) شركة التضامن (أو التوصية البسيطة) وغرضها ——— ومقرها واسمها التجاري ———والمقيدة بالسجل التجاري تحت رقم———

وبما أن الشركاء قد اتفقوا فيما بينهم ودون إعتراض من أحد منهم على تعديل عقد شركة التضامن (أو موصى) فقد أقر الشركاء على التعديل على النحو التالي :

البنـــد الأول

يعتبر التمهيد جزءا لا يتجزأ من عقد الشركة المحرر بين الشركاء قبل وبعد التعديل .

البنــد الثـــانـــي

يكون الطرف المنضم إلى الشركة——— شريكا متضامنا (أو موصيا) ويقر أنه إطلع عقد الشركة وتسلم صورة منه كما إطلع على حسابات الشركة وميزانياتها السابقة إطلاعا تاماً نافياً لكل جهالة وإنه قبل دخوله شريكاً متضامنا أو موصياً على هذه الحال .

البنـــد الثـالث

حصة الطرف المنضم إلى الشركة مبلغاً قدره ———قرش جنيه———ودفعت منه ويعترف المتعاقدون الأخرون بتسليم الشركة له ويعتبر توقيعهم على عقد التعديل مخالصة نهائية وتامه به .

---

(١) ملحوظة : يضاف اسم الشريك الجديد في خانه الاطراف وسنه أن كان شريك متضامن أو موصى .

البنـــد الرابـــع

بإنضمام الشـريك المتضامـن (الموصـى) يصبح رأس مـال الشركة مبلغاً قدره .... قرش جنيه حصته كل من الشركاء مبلغاً قدره قرش جنيه وتوزيع الأرباح والخسائر على الشركاء بالتساوى فيما بينهم (أو نسبة حصة كل منهم فى رأس المال) .

البنـــد الخـــامس

يكون للطرف المنضم إلى الشركة الحق فى الأرباح وتحمل الخسائر إعتباراً من تاريخ تحرير عقد تعديل الشركة . دون الأرباح والخسائر أو الضرائب عن المدة السابقة لتاريخ تحرير هذا العقد

البنـــد الســادس

يكون للشريك المنضم (إذا كان متضامنا) من الحقوق ما للشركاء المتضامنين كما يتحمل بكافة الإلتزامات فى الشركة ، وله أيضا الحق فى الأشتراك الفعلى فى إدارة الشركة والتوقيع عنها .

(أو)

يكون للشريك المنضم (إذا كـان مـوصيـاً) الحق فى الأطلاع على دفاتر الشركة وحساباتها وميزانياتها فى أى وقت يشاء ، ولا يكون له الحق فى إدارة الشركة أو التوقيع عنها .

البنـــد الســابع

تبقى باقى الشروط والبنود بعقد الشركة الأساسى قائمة بين المتعاقدين دون تعديل فيما عدا ما ذكر أعلاه.

البنـــد الثــامن

على مدير الشركة أتخاذ كافة الأجراءات اللازمة للتأشير بالتعديل المذكور سلفاً فى السجلات الخاصة والشهر عنته بمصروفات على عاتق الشركة .

البنـــد التــاسـع

تحرر هذا العقد من .... نسخة وموقعاً عليها من الشركاء جميعهم وبيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها ، وتحفظ النسخة الأصلية بمقر الشركة وتودع نسخة من العقد بمكتب السجل التجارى المختص .

عقد تعديل شركة تضامن
(أوتوصية بسيطة)

إنه فى يوم

بين الموقعين أدناه :

السيد/ ــــــــــــ ديانه ــــ جنسية ــــــ مهنة ــــ

محل الأقامة ــــــــــــــــــ طرف أول شريك متضامن

السيد/ ــــــــــــ ديانه ــــ جنسية ــــــ مهنة ــــ

محل الأقامة ــــــــــــــ طرف ثانى شريك متضامن

السيد/ ــــــــــــ ديانه ــــ جنسية ــــــ مهنة ــــ

محل الأقامة ــــــــــــ طرف ثالث شريك متضامن أو موصى

أقر المتعاقدون بأهليتهم وإتفقوا على مايأتى :

تمهيـــــــد

بموجب عقد الشركة (تضامن أو توصية بسيطة) المحرر بتاريخ والموثق أو المصدق عليه أو ثابت التاريخ (بمكتب الشهر العقارى بـ برقم ــــــ فى ــــــ كون الشركاء (الثلاث أو الأربعة) شركة التضامن (أو التوصية البسيطة) وغرضها ــــــــــ ومقرها ــــــ وأسمهما التجارى ــــــــــــ والمقيدة بالسجل التجارى تحت رقم ــــــــ .

وبما أن الشركاء قد أتفقوا فيما بينهم ودون أعتراض من أحد منهم على تعديل[1] عقد شركة التضامن (أو التوصية البسيطة) المبين سلفا وذلك فى ــــ المادة ــــــ الخاصة بـ ــــــــ والتى تنص على :

تذكر المادة المطلوب تعديلها حرفياً .

---

(١) ينصب التعديل إما على تغيير المدة أو الغرض ، أو السنة المالية أو زيادة رأس المال أو تخفيضه أو فى توزيع الأرباح والخسائر أو فى تغيير الحصص أو تغيير الإدارة ، كما قد ينصب التعديل على إدخال شريك جديد أو إنسحاب شريك .

فقد أقر الشركاء على التعديل على النحو التالي :

البنـــد الأول

يعتبر البند التمهيد جزءاً لا يتجزأ من عقد الشركة المحرر بين الشركاء قبل وبعد التعديل [١] .

البنـــد الثـــانى

تعدل المادة [٢] المذكورة فى الجزء التمهيدى والخاصة بـ

ويكون نصها كالآتى :

(يذكر نص المادة الجديدة حرفياً)

البنـــد الثالث

تبقى باقى الشروط وبالبنود بعقد الشركة الأساسى قائمة بين المتعاقدين دون تعديل فيما عدا ما ذكر أعلاه .

البنـــد الرابـــع

على مدير الشركة إتخاذ كافة الإجراءات الازمة للتأشير بالتعديل المذكور سلفا فى السجلات الخاصة والشهر عنه بمصروفات على عاتق الشركة .

البنـــد الخـــامس

تحرر هذا العقد من .... نسخة وموقعاً عليها من الشركاء جميعهم .

---

(١) قد ينصب التعديل على أكثر من موضوع وفى هذه الحالة تذكر المواد المطلوب تعديلها فى الجزء التمهيدى ، ثم ينص التعديل الجديد مادة بتسلسل متتابع حتى تنتهى مواد التعديل وأخذ البنود من الثالث إلى الخامس أرقاماً جديدة بحسب تسلسلها فى التعديل .

(٢) وفى حالة إنسحاب أحد الشركاء يكون النص فى عقد تعديل الشركة كالآتى :

يقر الطرف المنسحب ....) متضامن أو موصى (بأنه تسلم مبلغ .... قرش جنيه عند التوقيع على العقد وإستلم حقوقه من رأس المال والأرباح واصبح خالصاً نهائيا بها حسب كشف الميزانية الموقع عليه والمرفق بالعقد وقد تسلمت الشركة من الشريك المنسحب مخالصة تامة ونهائية ولا يجوز لباقى الشركاء الرجوع عليه بخصوص الشركة بعد هذه المخالصة على أن يظل الشريك المنسحب مسئولاً على نصيبة فى الضرائب التى لم تدفع أو تطلب من الشركة منذ دخوله فى الشركة حتى تاريخ إنسحابة منها .

عقد بيع محل تجارى بالجدك [١]

م ٥٩٤ / ٢ مدنى

إنـــه فى يوم .... الموافق / / ١٩

محرر فيما بين كل من :

أولاً : السيد /.................. مصرى ومسلم ومقيم .... ويعمل ....

« طرف أول بائع »

ثانياً : السيد / .... مصرى ومسلم ومقيم ....ويعمل ....

« طرف ثان مشتر »

أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد والتصرف واتفقا على مايأتى :

البنـــد الأول

باع وأسقط وتنازل الطرف الأول إلى الطرف الثانى القابل لذلك المحل التجارى الكائن .... تنظيم .... شارع .... ناحية .... قسم .... محـافظة .... والمعروف بعنوان.......................... وبأسم .... ومقيد بالسجل التجارى رقم .... ويشمل البيع العنوان الإسم التجارى والإتصال بالعملاء والسمعة التجارية والرخص وبراءات الأختراع والعلامات التجارية والرسوم والنماذج الصناعية وعلى العموم كافة حقوق الملكية الصناعية والأدبية المرتبطة بالمحل المبيع . كما يشمل البضائع والأثاث التجارى والآلات وجميع المنقولات المادة التى تستعمل فى إستغلال المحل ويشمل البيع التنازل عن رخصة المحل (فإذا كان المحل جديد بدون رخصة يذكر والمحل بدون رخصه) .

ملحوظة : لايتم آبرام هذا العقد الا فى الشكل الرسمى أو عرفى مصدق عليه بالشهر العقارى .

٢ ـ يجب اخطار (مصلحة الضرائب) بما تم من بيع بخطاب موصى عليه وتبرأ ذمة المشترى من الضرائب المتأخرة بمرور شهرين على أخطار مصلحة الضرائب دون رد منها .

البنـــد الثـــانـــى

يشمل هذا البيع أيضا التنازل عن عقد إيجار المحل المبيع ويتعهد بالحصول على موافقة المؤجر على هذا التنازل فى ظروف   يوماً من تاريخ هذا العقد وإلا حق لـ (ب) إعتبار هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه فورا ، ودون حاجة لأى تنبيه أو إنذار مع إلزام (أ) برد الثمن المدفوع وجميع التعويضات الناتجة عن ذلك .

ملحوظة : أ) يمكن إستبدال البند الثانى بالآتى : يتنازل (آ) عن عقد إيجار المحل المبيع دون ضمان الحصول على موافقة المؤجر (ب) وشأنه مع هذا الأخير باللجوء للقضاء للحصول على حكم بصحة ونفاذ هذا العقد وسريان التنازل عن عقد الإيجار ومواجهة المؤجر عملا بالمادة ٢/٥٩٤ مدنى .

أو ب) يتنازل (آ) عن عقد إيجار المحل وقد وقع المؤجر على عقد الإيجار بقبوله هذا التنازل .

البنـــد الثالث

التأمينات : قد تنازل (أ) الى (ب) عن جميع تأمينات إستهلاك المياة والنور وعقود التأمين ضد الحريق والسرقة وغيرهما ويلتزم بد إبتداء من اليوم بدع جميع الأقساط التى تستحق للجهات المختصة بمعرفته دون مسئولية أو رجوع على (آ) كما يقر هذا الأخير بتنازلة عن السجل التجارى والرخص الخاصة بالمحل المبيع ويتعهد بعمل التسهيلات اللازمة للتنازل عنها رسمياً .

البنـــد الـرابـع

الضمان : يضمن (آ) أن المحل المبيع خال من الديون فيما عدا ما ذكر بالكشف الموضح بأسفل هذا العقد ، وإنه غير مستحق عليه ضرائب أو إيجار متأخر حتى تاريخ هذا العقد ويكون مسئولا فى حالة ظهور أى شئ من ذلك .

البنـــد الخـامس

المعاينـة : يقر (ب) بأنه عاين المحل المبيع وجميع مشتملات المعاينة التامة النافية للجهالة شرعا ، وأنه قبل شرائة بالحالة التى هو عليها الآن ، وعليه فلا يحق له الرجوع على البائع بخصوص ذلك مستقبلا .

البنــــد الســـادس

الإستلام والإنتفاع يقر (ب) بأنه تسلم المحل جميع محتوياته ، ويكون له حق إستغلاله والإنتفاع به من اليوم ، كما عليه تحمل جميع الضرائب والإيجار وكافة المصروفات الأخرى المتعلقة به من نفس التاريخ .

البنــــد الســـابـع

موظفوا المحل وعماله : يقر (أ) بأنه أخلى قبل اليوم طرف جميع موظفى وعمال المحل وسدد مرتباتهم والمكافآت المستحقة لهم عن مدة خدمتهم السابقة حتى اليوم . وقد سلم (ب) المخالصات الموقع عليهم منهم بذلك ، ويكون ل (ب) مطلق الحرية فى إستخدام من يشاء منهم بالشروط التى يراها .

البنــــد الثـامـن

المنافسة التجارية : يتعهد (أ) صراحة بعدم إفتتاح محل تجارى مماثل للمحل المبيع بنفسه أو بواسطة غيره أو الإشتراك فى محل مماثل فى دائرة قطرها متر من المحل المبيع وذلك لمدة سنة وفى حالة مخالفته لهذا الشرط يكون مسئولا عن كافة التعويضات علاوة على حق (ب) فى طلب إغلاق المحل الذى يفتتح بهذه الصورة .

البنــــد التـاســع

الثمن : تم هذا البيع برضاء الطرفين وقبولهما بثمن قدره جنيه عن المحل التجارى بكافة محتوياته المادية ومقوماته المعنوية على التفصيل التالى :

ثمن مقومات المحل غير المادية وهى عنوانة التجارى وإسمة والحق فى الإجازة والأتصال بالعملاء والسمعة التجارية والرخص وبراءات الإختراع والعلامات التجارية والرسوم والنماذج الصناعية وكافة حقوق الملكية الصناعية اللازمة لخدمة المحل) .

ثمن الجدك (المنقولات اللازمة لخدمة المحل)

ثمن البضاعة التى بالمحل

الجملة دفع بالكيفية الآتية :-

١ ـ يعترف أ بأنه تسلمة قبل اليوم خارج مجلس هذا العقد وفى غير حضورنا .

٢ ـ دفع نقدا وعدا بمجلس هذا العقد أمامنا وأمام الشاهدين من يد ب وماله ليد أ وعليه بعمل هذا الأخير له بموجب هذا مخالصة تامة ونهائية بثمن المبيع جميعه .

البنـــد العـاشـر

اخطار المؤجر بثمن البيع : قبل إبرام هذا العقد بأكثر من ٣٠ يوم وبالتحديد يوم / / ١٩ قام البائع (الطرف الأول) بإخطار المؤجر بالثمن المعروض سالف الذكر وذلك بموجب إنذار على يد محضر أعلن للمالك فى / / ١٩ تضمن إعطاء الأخير الحق فى أخذ العين المبيعة وأودع بخزينه المحكمة الجزئية الواقع فى دائرتها المبيع قيمة المنقولات التى سيأتى ذكرها فيما بعد مضاف إليها بنسبة ٥٠٪ من باقى الثمن المعروف خلال الأجل سابق الذكر ، وقد إنقضت المدة دون أن يبدى للمؤجر هذه الرغبة ويودع المبلغ المطلوب ومن ثم كان البائع فى حل من إبرام هذا العقد للمشترى عملا بالمادة ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وقد أرفق بهذا العقد أصل الإنذار الدال على إخطار المالك .

وقد أودع البائع بخزينة محكمة مبلغ يمثل نسبة ٥٠٪ من الثمن بعد خصم قيمة المنقولات على ذمة المالك المؤجر بمحضر إيداع رقم يوم / / ١٩ على أن يصرف إليه دون قيد ولا شرط ولا إجراءات .

البنـــد الحـادى عشـر

المصرفات والأتعاب : جميع مصروفات هذا العقد وأتعابة وإستيفاؤة التام على عاتق ب وحده .

البنـــد الثـانى عشـر

كشف بموجودات المحل .

البنـــد الثالث عشر

مادة أختيارية : الأرباح يضمن (أ) تحت مسئوليته أن صافي الأرباح التي جناها المحل المبيع بلغت   عن سنه و

عن سنه و   عن سنه وقد إطلع ب على دفاتر الحسابات الدالة على ذلك وسلمها له بحافظة مع العلم بأن هذه الأرباح إتخذت أساساً لتقدير ثمن المحل المبيع وعلى ذلك إذا اتضح ل ب في مدة   من تاريخ هذا العقد عدم صحة هذه البيانات أو بعضها حق طلب تخفيض الثمن المتفق عليه بنسبة العجز في قيمة الأرباح المذكورة .

التوكيل : وكل الطرق الثاني الأستاذ /   المحامي في استلام صورة تنفيذيه من هذا العقد وفي السير في اجراءات توثيقة ونقل الرخصة بالبلديه واجراءات شهره وقيده بالسجل التجاري خلال ١٥ يوم من التصديق عليه بالشهر العقاري والأعلان عن شهر العقد خلال شهرين من قيده بالسجل التجاري بجريدة بيع المحل التجارية .

ملحوظة : ١ ـ لا يجوز • التأجير من الباطن) المحل التجاري بالجدك فالمادة ٢/٥٩٤ مدني قاصره على بيع المحل التجاري بالجدك وبشروط هي :

١ ـ وجود حالة ضرورة ملجئة لذا قدم المشتري ضمانا كافيا .

٢ ـ ألا يلحق المؤجر ضررا من جراء ذلك (طعن ٢٠٤٤/٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/٤/٨) .

كما أن الأيجار من الباطن ينطوي على وجود (عقدين إيجار) عن ذات العين هو (باطل) طبقا لمادة ٢٥ ق ١٣٦/ ٨١ الخاص بإيجار الأماكن مع التعويض والغرامة ، أما إيجار المحل التجاري (مفروش) (كمقهى مثلا) (فجائز) لأنطوائه على العنصر المادي فقط ، أما إيجار (محل حلوى) (فغير جائز) لأنطوائه على العنصرين (المادي والمعنوي) .

عقد بيع مؤلف لناشر

إنـــه فى يوم   الموافق   /   / ١٩

فيما بين كل من :

أولاً : السيد / .... ومقيم .... محافظة ....

(طرف أول مؤلف)

ثانياً : السيد / .... بصفته صاحب مكتبة .... ومقرها ....

(طرف ثان ناشر)

أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد والتصرف وإتفقا على الآتى :

البنـــــد الأول

باع وأسقط وتنازل الطرف الأول المؤلف إلى الطرف الثانى ماهو حق تأليف كتاب (...............) وعدد صفحاته (ألف صفحة) تقريبا فى المتوسط من الحجم الكبير تعادل ٦٢ ملزمه تقريباً) .

البنـــــد الثانـــى

الثمن : تم هذا البيع وقبل من الطرفين نظير ثمن إجمالى قدره .... جنيه دفع الطرف الثانى منها مبلغ وقدره (............... جنيها) والباقى وقدره (............... جنيه) تسدد على هيئة كتب من ذات الموسوعه المتفق عليها.

البنـــــد الثـالث

بروفات الكتاب : إتفق الصرفان على أن يكون للمولف حق مراجعة الكتاب بعدد بروفتان وإعطاء أمر الطبع .

البنـــــد الـرابـــع

يلتزم الطرف الثانى بطبع الكتاب بحالته وبالنظام الذى هو عليه وفقا للنسخة الأصلية المسلمة إليه ومطابقا عليها .

البنـــد الخامس

مصاريف الورق والكتابة على الكمبيوتر والطباعة والتجليد والنشر والتوزيع على عاتق الطرف الثانى وكذلك جميع الضرائب التجارية وضريبة المبيعات .

البنـــد السادس

يتم الإلتزام ببنود العقد وأى مخالفة للبنود أرقام الثالث والرابع والخامس يعتبر العقد (مفسوخا من تلقاء نفسه) دون حاجة لإنذار أو حكم قضائى .

البنـــد السابع

أى نزاع ينشأ بين الطرفين بخصوص هذا الإتفاق يكون من إختصاص محكمة الأبتدائية .

البنـــد الثامن

تحرر من هذا العقد نستخين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند الإقتضاء.

الطرف الأول المؤلف　　　　　　الطرف الثانى الناشر

عقد طبـــع ونشـــر

إنـــه في يوم   الموافق   /   / ١٩

فيما بين كل من :

أولاً : السيد / .... بصفته صاحب مكتبة ....ومقرها ....

(طرف أول ناشر)

ثانياً : السيد /............ ومقيم ....محافظة.............................

(طرف ثان مؤلف)

أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد والتصرف وإتفقا على الآتى :

البنـــــد الأول

عنوان الكتاب وعدد صفحاته : يقوم الطرف الأول بكتابة وطبع وتجليد ونشر وتوزيع عدد (ألف نسخة) من كتاب (   ) فى حدود (ألف صفحة) تقريباً فى المتوسط من الحجم الكبير تعادل (٦٢ ملزمه) تقريباً .

البنــــد الثـانـى

سعر الكتاب : أتفق الطرفان على أن يكون سعر بيع الكتاب للجمهور مبلغ جنيها ويكون حق المؤلف من البيع ٢٥ ٪ تعادل .... جنيه (.............. جنيه) تسدد على دفعات قيمة الدفعة الأولى .... جنيه تستحق فى / / ١٩ والدفعة الثانية ألف وخمسمائة تستحق فى / / ١٩ وكل دفعة بعد ذلك وعددها تسعة قيمة كل منها   جنيه تستحق بعد   شهر من كل دفعة سابقة عليها يبدأ أولها فى / / ١٩ وذلك بموجب (شيكات مقبوله الدفع) .

البنــــد الثـالث

مدة العقد : سنـة ونصف تبدأ من وقت طرح الموسوعه فى السوق للبيع .

البنـــــد الـــرابـــع

زنـة وزن الورق ولونه وتجليـده : إتفق الطرفـان على أن يكون ورق الكتاب من اللون الأبيض البرازيلى زنه سبعون جراما وأن تكون بالمسطر الحساس تجلد نصف الكمية المتفق عليها بالورق المقوى المصدف المجيب والباقى من التجليد الفاخر المقوى المكتوب بماء الذهب .

البنـــد الخـــامس

بروفات الكتاب : إتفق الطرفان على أن يكون للمؤلف حق مراجعة الكتاب بعدد بروفتان وإعطاء أمر الطبع .

البنـــد الســادس

نسخ إضافية : إتفق الطرفان على قيام الطرف الأول بطبع ثلاثمائة نسخة زيادة عن المتفق عليه يخص الطرف الثانى منها عدد سبعون نسخة تسلم عشره منها لدار الكتب وفاء لقيد الكتاب وإيداعه بها وعشرة أخرى للمجلس الأعلى للفنون والآداب والخمسون الأخرى هدايا على أن يلتزم الناشر بتسليم جهات الرقابة والدعاية والإعلان من حصته من النسخ الزيادة المشار اليها .

البنـــد الســابـع

يلتزم الناشر بطبع الكتاب بحالته وبالنظام الذى هو عليه وفقا للنسخة الأصلية المسلمة اليه ومطبقا عليها .

البنـــد الثـامن

مصاريف : الورق والكتابة على الكمبيوتر والطباعة والتجليد والنشر التوزيع على عاتق الطرف الأول الناشر وكذلك جميع الضرائب التجارية وضريبة المبيعات.

البنـــد التـــاسـع

يتم الألتزام ببنود العقد وأى مخالفة للبنود أرقام الثانى والثالث والرابع والسادس والسابع ويعتبر العقد (مفسوخا من تلقاء نفسة) دون حاجة الى الأنذار أو حكم القضائى .

البنـــد العـاشـر

أى نزاع ينشأ بين الطرفين بخصوص هذا الأتفاق يكون من أختصاص محكمة .... الأبتدائية .

البنـــد الحادى عشر

تحرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها عند الأقتضاء .

الطرف الأول الناشر　　　　　　　　الطرف الثانى المؤلف



الجـزء الثـــالث عشر

١ ـ قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١١٤ / ١٩٤٦ ولائحته التنفيـذيـة

٢ ـ قــانون تنظيــم مصلحة الشـهر العقــارى والعاملين به رقم ٥ / ١٩٦٤ ولائحتــة التنفيذيه رقم ٦٥ / ٦٤



قـــانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦

بتنظيم الشهر العقارى [1]

بعـد الديــاجـة :

البــاب الأول

فى مكاتب الشهر العقارى

مـادة ١ : ينشأ فى المديريات والمحافظات (مكتب الشهر العقارى) تتولى (شهر) (المحررات) التى تقضى القوانين بتسجيلها أو بقيدها .

الوزارة التى تتبعها مصلحة الشهر العقارى ومكاتبها .

وتتبع هذه المكاتب (وزارة العدل) ويعين بمرسوم مقر كل منها ودائرة اختصاصة ويلحق بكل مكتب مأموريات يعين بقرار وزارى مقر كل منها ودائرة اختصاصة .

مقر المكتب الرئيسى لمصلحة الشهر العقارى واختصاصه .

مادة ٢ : ينشأ (مكتب رئيسى) مقرة مدينة (القاهرة) برأسة أمين عام يعين بمرسوم ويتولى هذا المكتب إدارة مكاتب الشهر العقارى ومراقبتها وحفظ صور لجميع المحررات التى شهرت فيها وصوره من الفهارس الخاصة بها.

مادة ٣ : [2] ملغاه .

مادة ٤ : تلغى أقلام التسجيل الملحقة بالمحاكم الوطنية والمختلطة والشرعية وتحل محلها مكاتب الشهر العقارى ، ويحال ما بهذه الأقلام وما بمصلحة المساحة من السجلات والفهارس وغير ذلك من الوثائق الخاصة بشهر المحررات إلى هذه المكاتب .

مادة ٥ : [3] يختص كل مكتب من مكاتب الشهر دون غيره بشهر المحررات المتعلقه بالعقارات التى تقع فى دائرة اختصاصه .

وإذا كانت العقارات واقعة فى دائرة اختصاص مكاتب متعدده وجب إجراء الشهر فى كل مكتب منها .

---

(١) الوقائع المصرية فى ٣٤ أغسطس سنه ١٩٤٦ ـ العدد ٨٥

(٢) المادة الثالثة الغيت بالقانون رقم ٢٥ لسنه ١٩٧٦ ـ الجريدة الرسمية العدد ١٤فى ١/٤/١٩٧٦ .

(٣) المادة الخامسة مصححة بمرسوم بقانون المنشور بالعدد ٩١ ـ الوقائع المصرية فى ٢/١٠/١٩٤٧ .

ولا يكون للشهر الذى يتم فى أحد هذه المكاتب أثره إلا بالنسبة إلى العقارات أو أجزاء العقارات التى تقع فى دائرة اختصاصه .

ويعد بكل مكاتب (فهرس للمحررات التى تم شهرها) فيه وتحرر (الشهادات العقارية) التى تطلب وفقا للبيانات الواردة فى هذا الفهرس .

ويبين فى الشهادات قلم التسجيل الذى شهرت فيه المحررات متى كان شهرها سابقاً على العمل بأحكام هذا القانون .

اختصاص ومهام مكاتب الشهر :-

مادة ٦ [1] تقوم (مكاتب الشهر) بما يأتى :

(١) (**مراجعة المحررات**) المقدمة للشهر بعد التأشير على مشروعاتها من المأموريات المختصة بالصلاحية للشهر .

(٢) إثبات المحررات فى (**دفاتر الشهر**) والتأشير عليها بما يفيد شهرها .

(٣) (**تصوير المحررات**) التى يطلب شهرها .

(٤) (**حفظ أصول المحررات التى تشهر**)وموافاة الجهات المختصة بصور منها .

(٥) إعداد (**فهارس للمحررات التى تشهر**) .

(٦) (**التأشيرات الهامشية**) وإرسال صور منها للمكتب الرئيسى .

(٧) إعطاء (**الشهادات العقارية**) .

(٨) إعطاء (**صور من المحررات التى تم شهرها ومرافقاتها**) .

(٩) الترخيص (**بالأطلاع**) (**الكشف النظرى**)

كما تعتبر مكاتب الشهر (**جهة خبرة**) فيما يطلب إليها دراسته من الجهات القضائية وذلك بالنسبة إلى (**الحقوق العينية العقارية**) .

مادة ٧ : لا يجوز بأى حال من الأحوال أن تنقل من مكاتب الشهر (أصول) المحررات التى تم شهرها ولا الدفاتر أو الوثائق المتعلقه بالشهر .

مادة ٨ [2]: يصدر وزير العدل قرار باللائحة التنفيذية لهذا القانون وتنظم اللائحة دفاتر الشهر ودفاتر الفهارس ،كما تبين التنظيم الداخلى لمكاتب الشهر العقارى والمأموريات التابعة لها وسير العمل فيها .

---

(١) المادة السادسة مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنه ١٩٧٦ مادة ٣٥ منه

(٢) المادة الثامنة مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنه ١٩٧٦ مادة ٣ منه .

البـــاب الثـــانى

فى المحررات الواجب شهرها

مادة ٩ [١]: جميع المصروفات التى من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زوالة وكذلك الأحكام النهائية المثبته لشئ من ذلك يجب شهرها بطريق التسجيل ويدخل فى هذه التصرفات الوقف والوصية .

ويترتب على عدم التسجيل (أن الحقوق المشار اليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوى الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم) .

ولا يكون للتصرفات (غير المسجلة) من الأثر سوى (الألتزامات الشخصية بين ذوى الشأن) .

ويجوز لمن حصل مع آخرين على حكم نهائى مثبت لحق من هذه الحقوق أن يطلب (قصر التسجيل) على القدر الذى قضى له به ،كما يجوز له أن يطلب قصر التسجيل على العقارات المقضى له بها فى قسم أو ناحية معينه .

ويجوز لمن حصل على (حكم نهائى لصالحة) أن يطلب (قصر التسجيل) على القدر المقضى له به فى قسم أو ناحية معينه .

ولا تسرى الفقرتان السابقتان إذا كان التصرف المقضى به من (عقود المقايضة) (البدل) .

مادة ١٠ : جميع التصرفات والأحكام النهائية المقرره لحق من الحقوق العينيه العقارية الأصلية يجب كذلك تسجيلها ويترتب على عدم التسجيل (أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير) .

ويسرى هذا الحكم على (القسمة العقارية) ولو كان محلها أموالا موروثة .

ويجوز للشريك الذى حصل على حكم نهائى بالقسمة أو بصحة التعاقد على القسمة أن يطلب قصر التسجيل على حصته مالم يترتب على هذا الشهر إنهاء حالة

---

(١) اضيفت الفقرات الثلاثة الأخيرة من المادة التاسعة بالقانون رقم ٢٥ لسنه ١٩٧٦ .

الشيوع ، كما يجوز له أن يطلب قصر التسجيل على نصيبة فى قسم أو ناحية معينه وعلى المكتب الذى تم فيه التسجيل أن يحظر مكاتب الشهر التى تقع بدائرتها باقى العقارات موضوع القسمة للتأشير بذلك [1] .

مادة ١١ : يجب تسجيل (الايجارات والسندات) التى ترد على (منفعة العقار) إذا (زادت) مدتها على (تسع سنوات) و (المخالصات والحوالات) (بأكثر) من (أجرة) ثلاث سنوات مقدماً) ، وكذلك الأحكام النهائية المثبته لشئ من ذلك .

ويترتب على عدم تسجيلها أنها لا تكون نافذة فى حق الغير فيما زاد على مدة تسع سنوات بالنسبة إلى الاجارات والسندات وفيما زاد على أجره ثلاث بالنسبة إلى المخالصات والحوالة .

التسجيل حجة على الكافة :

مادة ١٢ : جميع التصرفات المنشأة لحق من الحقوق العينية العقارية (التبعية) أو المقرره لها وكذلك الأحكام النهائية المثبته لشئ من ذلك شهرها بطريق القيد ويترتب على عدم القيد أن هذه الحقوق لاتكون حجة على الغير .

مالايجوز اثبات تاريخة :

مادة ١٢ مكرر لايقبل اثبات تاريخ (المحررات الواجب شهرها) طبقاً للمواد السابقة .

شهر حق الارث

مادة ١٣ : يجب شهرها حق الإرث بتسجيل إشهادات الوراثة الشرعية أو الأحكام النهائية أو غيرها من السندات المثبته لحق الأرث مع قوائم جرد التركة إذا أشتملت على حقوق عينية عقارية وذلك (بدون رسم) والى أن يتم هذا التسجيل لا يجوز شهر أى تصرف يصدر من الوارث فى حق من هذا الحقوق .

---

(١) أضيفت الفقرة الأخيرة فى المادة ١٠ بالقانون رقم ٢٥ لسنه ١٩٧٦ .

(٢) المادة ١٢ مكرراً مضافة بالقانون رقم ٨٢ لسنه ١٩٥٧ ـ الوقائع المصرية ـ العدد ٢٨مكرر تابع فى١٩٥٧/٤/٤

مادة ١٤ : يجب التأشير بالمحررات المثبته لدين من الديون العادية على المورث في هامش تسجيل الإشهادات أو الأحكام أو السندات وقوائم الجرد المتعلقة بها.

ويحتج بهذا التأشير من تاريخ حصوله ومع ذلك إذا تم التأشير في خلال سنه من تاريخ التسجيل المشار اليه فللدائن أن يحتج بحقه على كل من تلقى من الوارث حقا عينيا عقاريا وقام بشهره قبل هذا التأشير .

مادة ١٥ : يجب التأشير في هامش سجل المحررات واجبة الشهر بما يقدم ضدها من الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن في التصرف الذي يتضمنه المحرر وجودا أو صحة أو نفاذا كالدعاوى البطلان أو الفسخ أو الإلغاء أو الرجوع ، فاذا كان المحرر الأصلي لم يشهر تسجل تلك الدعاوى .

ويجب كذلك تسجيل دعاوى استحقاق أي حق من الحقوق العينية العقارية أو التأشير بها على حسب الأحوال كما يجب تسجيل دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية .

وتحصل التأشيرات والتسجيلات المشار اليها بعد (إعلان) صحيفة الدعوى وقيدها بجدول المحكمة [١] .

مادة ١٦ : يؤشر بمنطوق الحكم النهائي في الدعاوى المبينه بالمادة السابقة في ذيل التأشير بالدعوى أو في هامش تسجيلها .

ويتم التأشير بالنسبة للأحكام الواجب تسجيلها عقب تسجيليها هذه الأحكام[٢] .

مادة ١٧ :[٣] يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة ١٥ أو التأشير بها أن حق المدعى إذا ما تقرر بحكم مؤشر به طبقا للقانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية إبتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها) .

ولا يكون هذا الحق حجة على الغير الذي كسب (بحسن نية) قبل التأشير أو التسجيل المنصوص عليهما في الفقرة السابقة .

---

(١) نصت م ٦٣ ق ١٩٦٨/١٣ الخاص بالمرافعات على أن ترفع الدعوى الى المحكمة بناء على طلب المدعى بصحيفة تودع قلم كتاب المحكمة مالم ينص القانون على غير ذلك .

(٢) اضيفت الفقرة الثانية بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ (المادة الأولى منه) .

(٣) المادة ١٧ مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنه ١٩٧٦ (المادة الثانية منه)

الأثـــر الرجعي للتسجيل

ولايسرى حكم الفقرة الأولى من هذه المادة على الأحكام التى يتم التأشير بها بعد مضى (خمس سنوات) من تاريخ صيرورتها (نهائية) أو من تاريخ العمل بهذا القانون أيهما أطول .

محـــو التأشيرات

مادة ١٨ لكل ذى شأن أن يطلب الى قاضى الأمور (الوقتية) [1] محو التأشير المشار اليه فى (المادة الرابعة عشر) فيأمر به القاضى إذا كان سند الدين مطعونا فيه طعنا جدياً .

كذلك للطرف ذى الشأن أن يطلب الى القاضى محو التأشير أو التسجيل المشار اليه فى (المادة الخامسة عشر) فيأمر به القاضى اذا تبين له أن الدعوى التى تأشر بها أو التى سجلت لم ترفع إلا لغرض كيدى محض .

مادة ١٩ : لايصح التمسك قبل الغير بتحويل حق مضمون بقيد أو برهنة ولا التمسك بالحق الناشئ من حلول شخص محل الدائن فى هذا الحق بحكم القانون أو بالإتفاق ولا التمسك كذلك بمحو القيد أو بالتنازل عن مرتبة القيد إلا اذا حصل التأشير بذلك فى هامش القيد الأصلى .

مادة ١٩ مكرر ملغاه (ألغيت بالقانون ١٨١ بتاريخ ١٩٥٧/٧/١٣) بشأن طرح النهر وأكله .

---

(١) المادة ١٨ مصححة بالمرسوم بقانون المنشور بالعدد ٩١ الوقائع المصرية فى ١٩٤٧/١٠/٢

البـاب الثـــالث

فى إجراءات الشهر على وجه العموم

مادة ٢٠ : تتم إجراءات الشهر فى جميع الأحوال بناء على (طلب ذوى الشأن أو من يقوم مقامهم)

مـادة ٢١ [١] تقدم طلبات الشهر للمأمورية التى يقع العقار فى دائرة إختصاصها على النموذج الذى يصرف بغير مقابل ويصدر به قرار من وزير العدل ويجوز تقديم الطلبات على غير هذا النموذج على أن يتضمن البيانات الواردة فى القرار المشار إليه [٢]

ويجب أن يكون موقعاً على هذه الطلبات من (المتصرف أو المتصرف له) فى العقود والإشهارات أو ممن يكون (المحرر لصالحة) فى غير ذلك من المحررات كأوراق الإجراءات وصحف الدعاوى والأحكام .

مـادة ٢٢ : يجب أن تشتمل الطلبات المنصوص عليها فى المادة السابقة على مايأتى : وذلك فضلاً عما يتطلبة القانون فى أحوال خاصة .

أولا : البيانات الدالة على شخصية كل طرف وعلى الأخص إسمة ولقبة وسنه وجنسيته ومحل إقامته واسم ابيه وجده لأبيه .

ثانياً : بيان صفات من يقومون مقام غيرهم ومدى سلطاتهم .

ثالثاً : البيانات اللازمة والمفيدة فى تعيين العقار وعلى الأخص بيان موقعة ومساحته وحدوده فإن كان من الأراضى الزراعية وجب ذكر اسم الناحية والحوض ورقم القطعة وإن كان من أراضى البناء أو من العقارات المبنية فيها وجب ذكر اسم القسم والشارع والحارة والرقم إن وجد .

رابعاً : موضوع المحرر المراد شهره وبيان المقابل أو مقدار الدين أو وجد .

خامساً : البيانات الخاصة بالتكليف إذا كان موضوع المحرر يقتضى تغييرا فى دفاتر التكليف.

---

(١) المادة ٢١ مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنه ١٩٧٦ (المادة الثالثة منه)

(٢) الفقرة الأولى من مادة ٢١ معدلة بالقانون ١٩٩٦/٢٢٣ والمنشور بالجريدة الرسمية عدد ٢٧ مكرر بتاريخ ١٩٩٦/٧/١٤ .

سادساً : البيانات الخاصة بأصل حق الملكية أو الحق العينى محل التصرف وذلك فى العقود والإشهادات وكذلك أحكام صحة التعاقد والقسمة وتثبيت الملكية إذا بنيت على الإقرار بأصل الحق أو التسليم للمدعى بطلباته ، وأحكام توثيق الصلح بين الخصوم وإثبات ما إتفقوا عليه فى محضر الجلسة وأوامر الإختصاص أو يجب أن تشتمل هذه البيانات على اسم المالك أو صاحب الحق العينى السابق وسبب أنتقال الملكية أو الحق العينى ورقم وتاريخ وشهر سند الملكية أو الحق العينى إن كان مشهراً .

سابعاً : بيان الحقوق العينية المقررة على العقار المتصرف فيه وعلى الأخص أرتفاقات الرى والصرف ويجب أن يقرن الطلب بالأوراق المؤيده للبيانات المذكورة فى الفقرات ثانياً وخامساً وسادساً

ملكية البائع للمبيع

مادة ٢٣ : لا يقبل من المحررات فيما يتعلق بأثبات أصل الملكية أو الحق العينى وفقا لأحكام المادة السابقة إلا :

(١) المحررات التى ثبت شهرها .

(٢) المحررات التى تتضمن تصرفا مضافا الى مابعد الموت تم قبل العمل بأحكام هذا القانون .

(٣) المحررات التى ثبت تاريخها قبل سنه ١٩٢٤ من غير طريق وجود توقيع أو ختم لأنسان توفى .

(٤) المحررات التى تحمل تاريخاً سابقاً على سنة ١٩٢٤ إذا كان قد أخذ بها قبل العمل بأحكام هذا القانون فى محررات تم شهرها أو نقل التكاليف بمقتضاها لمن صدرت لصالحه .

وذلك كله بشرط عدم تعارض هذه المحررات مع مستندات المالك الحقيقى [٢]

---

(١) إستبدل البند السادس بالقانون رقم ٢٥ لسنه ١٩٧٦ (المادة الثالثه منه)

(٢) الفقرة الأخيرة بالمادة ٢٣ مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ (المادة الأولى منه)

وضع اليــد المدة الطويلة المكتسبــة للملكية :

• مادة ٢٣ مكرر [1] إذا كان أصل الملكية أو الحق العينى محل طلب الشهر لا يستند الى أحد المحررات المنصوص عليها فى المادة السابقة وطلب صاحب الشأن إسنادة إلى وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية ، فعلى المأمورية تحقيق وضع اليد للتثبيت من مدى توافر شروطه وفقاً لأحكام القانونى المدنى تم تحيل الطلب إلى مكتب الشهر مشفوعا برأيها .

وتتولى لجنة تشكل بمكتب الشهر برئاسة أمين المكتب وعضوية أقدم اثنين من الأمناء المساعدين والأعضاء الفنين النظر فى الطلب والأعتراضات المقدمة بشأنه ، وتصدر قرارها مسببا بقبول الطلب أو رفضة .

وتبين اللائحة التنفيذية الإجراءات التى تتبع فى تحقيق وضع اليد ، والمستندات الواجب تقديمها وطرق النشر والإعلان وكيفية الأعتراض أمام اللجنة .

ويستحق على الطلب رسم نسبى قدره (١ ٪) من قيمةالعقار أو الحق العينى موضوع الطلب فضلا عن مصروفات النشر والأنتقال .

ولا تسرى أحكام الفقرات السابقة على العقارات المنصوص عليها فى المادة ٩٧٠ من القانون المدنى ولا الأراضى الفضاء كما لا تخل أحكام هذه المادة بحق ذوى الشأن فى الألتجاء إلى القضاء العادى للمنازعة فى موضوع الطلب .

مــدة الطلب وامتــــداده

مــادة ٢٤ [1] يؤدى رسم قدرة مائتا قرش عند تقديم الطلب

ويعتبر الطلب كأن لم يكن إذا لم يتم شهر المحرر خلال سنه من تاريخ قيد الطلب وتمتد هذه المدة سنه ثانية إذا قدم الطلب قبل إنتهاء السنة الأولى بأسبوعين طلب بالأمتداد وأدى عنه الرسم المطلوب .

---

(١) المدة ٢٣ مكرر مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ . (المادة الثانية منه)

(٢) المادة ٢٤ مستبدلة بالقانون رقم ٦٩ لسنة ١٩٥٠ الوقائع المصرية العدد ٥٦ ق ١٩٥٠/٦/٥ .

ثم استبدلت الفقرة الأولى بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٥٧ الوقائع المصرية العدد ٥٢ مكرر ، د ، فى ١٩٥٧/٧/١ وأخيرا أستبدلت الفقرة الأولى بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ (المادة الثالثة منه) .

مادة ٢٥ : تدون الطلبات على حسب تواريخ وساعات تقديمها بدفتر بعد لذلك بالمأمورية .

مادة ٢٦ : تعيد المأمورية للطالب نسخة من الطلب مؤشراً عليها برأيها فى قبول إجراء الشهر أو بيان ما يجب أن يستوفى فيه ، فاذا لم يتقدم الطالب لتسلم هذه النسخة فى خلال ثلاثة أيام من تاريخ التأشير عليها أرسلت إليه فى محل اقامته المبين فى الطلب بكتاب موصى عليه مصحوب بإخطار وصول .

مادة ٢٧ : للمأمورية من تلقاء نفسها أو بناء على طلب صاحب الشأن أن تستوفى البيانات فيما يتعلق بوصف العقار وأصل الملكية أو الحق العينى مما يكون قد قدم إليها من طلبات أو مستندات متى كانت لديها أصولها أو صورها .

وفى هذه الحالة يجب تصوير كل مستند يستعان به على نفقة صاحب الشأن.

• مادة ٢٧ مكرر [١] لصاحب الشأن عند الأقتضاء أن يستصدر أمر على عريضة من قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة التى يقع فى دائرتها العقار موضوع إجراءات الشهر بالترخيص للموظف المختص بدخول العقار لمعاينته والحصول على البيانات والمعلومات اللازمة لإجراء الشهر وأن يستصحب من يعاونه فى ذلك .

مادة ٢٨ : يقدم صاحب الشأن بعد التأشير على الطلب بقبول إجراء الشهر مشروع المحرر المراد شهره للمأمورية المختصة ومعه الصورة المؤشر عليهامن هذا الطلب ويعد بالمأمورية دفتر تدون فيه مشروعات المحررات على حسب تواريخ وساعات تقديمها .

وتؤشر المأمورية على مشروع المحرر بصلاحيته للشهر بعد التثبت من مطابقة البيانات الواردة فيه لبيانات الطلب الخاص به . فإذا لم يتقدم صاحب الشأن لتسلم مشروع المحرر فى خلال ثلاثة أيام من تاريخ التأشير عليه أرسل إلى فى محل إقامته المبين فى الطلب بكتاب موصى عليه مصحوب باخطار وصول .

مادة ٢٩ : تقدم لمكتب الشهر المختص المحررات التى تم التأشير على مشروعاتها بصلاحيتها للشهر بعد توثيقها أو بعد التصديق على توقيعات ذوى الشأن فيها أن كانت عرفية .

---

(١) المادة ٢٧ مكرر مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنه ١٩٧٦ (المادة الثانية منه)

مادة ٣٠ : إذا كان شهر المحرر بطريق (القيد) وجب أن يقرن عند تقديمة لمكتب الشهر المختص بقائمة تشتمل على البيانات الآتية :

(أولاً) اسم المدين ولقبه وصناعته ومحل إقامته ومحله المختار فى دائرة المحكمة فان لم يجيز له محلا صح اعلان الأوراق إلى فى قلم كتاب المحكمة .

(ثانيا) اسم المدين أو المالك الذى رتب الحق على ملكة إذا كان غير المدين ولقبة وصناعته ومحل إقامته .

(ثالثا) تاريخ السند والجهة التى تم أمامها أو صدر منها .

(رابعاً) مصدر الدين المضمون ومقداره كاملا وميعاد استحقاقه .

(خامساً) بيان يتضمن تعيين العقار الذى رتب عليه الحق تعيينا دقيقاً .

(سادسا) فى حالة رهن الحيازة العقار بيان خاص بالتكليف وبالأيجار إلى الراهن إذا نص عليه فى عقد الرهن .

المراجعة الفنية ودفتر الشهر

مــادة ٣١ : يعد بالمكتب (دفتر للشهر) تثبت فيه المحررات وقوائم القيد على حسب الأحوال بأرقام متتابعة وفقا لتواريخ وساعات تقديمها .

مادة ٣٢ : يحصل التأشير بما يفيد الشهر على المحررات الواجب شهرها بطريق (التسجيل) وعلى قوائم القيد فى حالة المحررات الواجب شهرها بطريق (القيد) ويتم التصوير والحفظ وغير ذلك من الإجراءات طبقا للائحة التنفيذية .

التعـــــــارض

مادة ٣٣ : إذا قدم (للمأمورية) أكثر طلب فى شأن عقار واحد يجب أن تبحث هذه الطلبات وفقا لأسبقية تدوينها فى الدفتر المعد لذلك وأن تنقضى بين إعادة الطلب السابق مؤشرا عليه بالقبول وإعادة الطلب اللاحق مؤشرا عليه بذلك فترة معادلة للفترة التى تقع بين ميعاد تدوين كل منهما ، على ألا تجاوز هذه الفترة (سبعة أيام) وإذا قدم للمأمورية أكثر من مشروع محرر فى شأن عقر واحد واجب أن تنقضى بين أعادة مشروع المحرر السابق مؤشرا عليه بصلاحيته للشهر وإعادة مشروع المحرر اللاحق مؤشرا عليه بذلك فتره معادلة للفترة التى تقع بين ميعاد تدوين كل منهما ، على ألا تجاوز هذه الفترة خمسة أيام .

وتحتسب الفترات المتقدم ذكرها عند إرسال نسخة الطلب أو مشروع المحرر مؤشرا عليها لصاحب الشأن بالبريد من تاريخ الإرسال .

إسقـــاط الاسبقيـــة

مادة ٣٤ إذا لم يتسر إتمام الإجراءات الخاصة بالطلب الأسبق بسبب نقص أو عيب فى البيانات أو الأوراق أخطر صاحب الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب باخطار وصول لتلافى هذا النقص أو العيب فى خلال أجل لا يجاوز خمسة عشر يوما فاذا لم يفعل رفع الأمر إلى أمين مكتب الشهر ، وللأمين أن يصدر قرارا مسببا بسقوط أسبقية هذا الطلب أو بوقف الإجراءات الخاصة بالطلبات التالية على حسب الأحوال .

ويراعى فى إبلاغ القرار الصادر بسقوط الأسبقية وفى إعادة الطلبات اللاحقة لطلب الذى تقرر سقوط القواعد المقرره فى المادة السابقة .

الشهـــر المـؤقت

مادة ٣٥ : لمن أشر على طلبه باستيفاء بيان لايرى وجها له ولمن تقرر سقوط اسبقية طلبه بسبب ذلك أن يتقدم بالمحرر نفسه أو بالمحرر مصحوبا بالقائمة على حسب الأحوال وذلك فى خلال عشرة أيام من وقت إبلاغ قرار الإستيفاء أو السقوط إلى ويطلب ألى أمين المكتب إعطاء هذا المحرر أو القائمة رقما وقتيا بعد أداء الرسم وتوثيق المحرر أو التصديق على التوقيعات فيه إن كان من المحررات العرفية وبعد إيداع كفالة قدرها نصف فى المائة من قيمة الإلتزام الذى يتضمنه المحرر على الا يزيد مقدار هذه الكفالة على عشره جنيهات ويجب أن تبين فى الطلب الأسباب التى يستند إليها الطالب .

وفى هذه الحالة يجب على أمين المكتب إعطاء المحرر أو القائمة رقما وقتيا فى دفتر الشهر المشار اليه فى المادة ٣١ ودفاتر الفهارس وأن يرفع الأمر الى قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة الإبتدائية التى يقع المكتب فى دائرتها .

ويصدر القاضى بعد سماع إيضاحات الشأن ومكتب الشهر العقارى قرارا مسببا خلال أسبوع من رفع الأمر إليه بابقاء الرقم الوقتى بصفة دائمة أو بالغائة تبعاً لتحقق أو تخلف الشروط التى يتطلب القانون توافرها لشهر المحرر أو القائمة (١) .

---

(١) إستبدلت الفقرتين الثالثة والرابعة بالقانون رقم ٢٥ لسنه ١٩٧٦ (المادة الثالثة منه)

ويكون القرار الصادر فى هذا الشأن (نهائيا) [١] .

مادة ٣٦ : إذا صدر قرار القاضى بإبقاء الرقم الوقتى وجب التأشير بذلك فى دفتر الشهر ودفاتر الفهارس واتخاذ باقى الإجراءات وعلى الأخص ما يتعلق منها بالتصوير .

وإذا صدر القرار بالغاء الرقم الوقتى وجب التأشير بذلك فى دفتر الشهر ودفاتر الفهارس وتصادر الكفالة المتقدم ذكرها بقوة القانون ويرد المحرر أو المحرر والقائمة لصاحب الشأن بعد التأشير عليها بمضمون القرار وتاريخة.

مادة ٣٦ مكرر [٢] : كل من توصل أو شارك فى شهر محرر بقصد سلب ملكية عقار مملوك للغير أو ترتيب حق عينى عليه يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز خمسمائة جنيه وذلك مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد يقضى بها قانون آخر .

ويعاقب على الشروع فى هذه الجريمة بما لا يجاوز نصف الحد الأقصى للعقوبة المقرره .

---

(١) إستبدلت الفقرتين الثالثة والرابعة بالقانون رقم ٢٥ لسنه ١٩٧٦ (المادة الثالثة منه)

(٢) المادة ٣٦ مكرر مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنه ١٩٧٦ (الماد الثانية منه)

الباب الرابع

فى التأشيرات الهامشية

مادة ٣٧ : تقدم الطلبات الخاصة بالتأشير الهامشى لمكتب الشهر الذى تم فيه شهر المحرر المراد التأشير فى هامشه .

ويجب أن يكون الطلب مشتملا على اسم الطالب ولقبة وصناعته وصفته ومحل إقامته وعلى بيان نوع المحرر المتقدم ذكره وتاريخ ورقم شهره والسند الذى يبيح التأشير مع إيضاح تاريخة ونوعه ومضمونه والجهة التى صدر عنها وأسماء ذوى الشأن فيه ويجب أن يكون مصحوباً بهذا السند وبسائر الأوراق المؤيده له .

ولمكتب الشهر أن يحيل الطلب إلى مأمورية الشهر المختصة عند الأقتضاء وتتبع فى التأشير الهامشى وحفظ المحررات التى يتم بمقتضاها الأحكام الواردة فى اللائحة التنفيذية .

مادة ٣٨ : إذا تبين أمين مكتب الشهر أن طلب التأشير الهامشى لم يستوف ما يلزم لإجرائه من البيانات أبلغ الطالب أوجه النقض بمقتضى كتاب موصى عليه مصحوب باخطار وصول .

ويعين هذا الكتاب أجل لتلافى هذه الأوجه لايجاوز شهراً ، فاذا انقضى الأجل دون استيفاء الطلب أشر عليه الأمين بالحفظ مع إبداء الأسباب وأبلغ الطالب ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب باخطار وصول.

مادة ٣٩ : لمن حفظ طلبة أن يطلب إلى أمين مكتب الشهر فى خلال عشرة أيام من تاريخ ابلاغ(قرار الحفظ) اليه رفع الأمر إلى قاضى الامور الوقتيه بالمحكمة الأبتدائية التى يقع مكتب الشهر بدائرتها .

ويصدر القاضى قراره على النحو المبين بالمادة ٣٥ تبعاً لتحقق أو تخلف الشروط التى يتطلب القانون توافرها لإجراء التأشير ويكون قراره (نهائيا) (١) .

مادة ٤٠ : لا يجوز إجراء أى تأشير هامشى بمقتضى طلب لاحق من شأنه الإخلال بحق طلب التأشير إلا بعد انقضاء الميعاد المعين فى المادة السابقة أو الفصل فى تظلم الطالب على الوجه المبين فيها .

---

(١) الفقرة الثانية بالمادة ٣٩ مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنه ١٩٧٦ (المادة الثالثه منه)

البــــاب الخـــامس

فى أحكام القيد

مادة ٤١ : لايترتب على إغفال بيان أو أكثر من البيانات المنصوص عليها فى المادة الثلاثين بطلان القيد إلا إذا نتج عن ذلك ضرر للغير .

ولا يجوز أن يطلب البطلان إلا من وقع عليه الضرر بسبب إغفال البيانات أو بسبب عدم ضبطها وللمحكمة أن تبطل أثر القيد أوأن تنقص من أثره تبعاً لطبيعة الضرر ومداه .

مادة ٤٢ : يقتصر أثر القيد على المبلغ المبين بالقائمة أو المبلغ المستحق أيهما أقل .

سقــوط القيـــد

مادة ٤٣ : يسقط القيد إذا لم يجدد فى خلال عشر سنوات من تاريخ إجرائه على أن للدائن يجرى قيدا جديداً إن أمكن ذلك قانونا لما تكون مرتبتـه من وقت إجرائه ، وكل تجديد لا يكون له أثر إلا لمدة عشر سنوات من التاريخ الذى أجرى فيه .

مادة ٤٤ : تجديد القيد واجب حتى أثناء الإجراءات التى تتخذ لنزع ملكية العقار المثقل بالحق العينى ولكنه لا يكون واجباً إذا انقضى الحق أو ظهر العقار وبوجه خاص إذا بيع العقار قضاء وانقضى ميعاد زيادة العشر .

مادة ٤٥ : لا يجوز محو القيد إلا بمقتضى حكم نهائى أو برضا الدائن بتقرير رسمى منه ومع ذلك يكتفى فى إجراء المحو فى حالة رهن الحيازة العقارى وحقوق الأمتياز العقارية باقرار عرفى مصدق على التوقيع فيه .

الغـــاء المحـــو

مادة ٤٦ : إذا ألغى المحو عادت للقيد مرتبته الأصلية ومع ذلك لايكون لإلغائه أثر رجعى بالنسبة إلى القيود والتسجيلات التى أجريت فى الفترة مابين المحو والإلغاء .

مادة ٤٧ : تكون مرتبة حق الأمتياز العقارى من وقت قيده ولو كان العقد الذى أنشأة مسجلاً .

البــــاب الســـادس

فى شهـــر حق الأرث

مادة ٤٨ [١] :، يقادم الطلب الخاص بشهر حق الإرث للمأمورية التى يقع العقار فى دائرة اختصاصها ويجب أن يكون موقعا من المورث طالب الشهر أو من يقوم مقامة أو من ذى شأن وأن يشتمل على اسم المورث ولقبه واسم أبيه وجده لأبية وديانته وجنسيته ومحل إقامته وتاريخ ومحل وفاته وأسماء ورثته وألقابهم وسنهم وجنسيتهم ومخال إقامتهم وأسماء آبائهم وأجدادهم لآباهم والبيانات المتعلقة بالعقار والحقوق العينية المقرره عليه والبيانات الخاصة بالتكليف وبأصل ملكية المورث وذلك وفقا للبنود وخامسا وسادسا وسابعا من المدة ٢٢ .

مادة ٤٩ [٢] يجب أن يرفق بالطلب الأوراق الآتية :

(١) الإشهاد الشرعى أو الحكم أو غير ذلك من المستندات المثبته لحق الأرث.

(٢) ما يثبت صفة من يقوم مقام الطالب إن وجد .

(٣) كشوف رسمية عن عقارات المورث مستخرجة من دفاتر التكليف وضريبة العقارات المبنيه .

(٤) سندات ملكية المورث للعقارات المذكورة على أن يراعى فى شأنها حكم المادة ٣٣ . فاذا تعذر تقديمها فتتبع الأحكام الواردة فى المادة ٢٣ (مكرر ١) واذا كان أصل ملكية المورث هو الميراث فيرفق بالطلب المستند المثبت لحق الأرث .

مادة ٥٠ : يراعى فى شأن الطلب أحكام المواد ٢٤ ، ٢٥ ، ٢٦ ، ٢٧ من هذا القانون .

مادة ٥١ يقدم الطالب للمأمورية قائمة جرد العقارات ومعها صورة الطلب المؤشر عليها بقبول إجراء الشهر .

وتؤشر المأمورية على قائمة الجرد وعلى السند المثبت لحق الأرث بما يفيد صلاحيتها للشهر وذلك بعد التحقق من اشتمال هذه القائمة على البيانات الموضحة بصورة الطلب المسلمة للطالب .

---

(١) ، (٢) المادتان ٤٨ ـ ٤٩ مستبدلتان بالقانون رقم ٢٥ لسنه ١٩٧٦ (المادة الثالثة)

وبعد التوقيع على قائمة الجرد من طالب الشهر أو من يقوم مقامة والتصديق على توقيعه يقدم لمكتب الشهر المختص السند المثبت لحق الأرث مع القائمة لاجراء الشهر وفقا لما جاء بالمادتين ٣١ ، ٣٢ .

مادة ٥٢ : تطبق أحكام المواد ٣٣ ، ٣٤ ، ٣٥ و ٣٦ كلما كان لذلك وجه .

ماد ٥٣ : تطبق المواد ٤٨ وما يليها على حقوق الأرث التى تنشأ ابتداء من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون . أما حقوق الأرث السابقة على هذا التاريخ فلا تطبق فى شأنها المواد المذكورة الا اختيار .

تحفظات بعض أجهزة الدولة الادارية والحكومية

مادة ٥٣ مكرر [١] يجب على الموظفين المختص ، فى أية جهة كانت ، (تقديم البيانات والأوراق التى تطلبها جهات الشهر العقارى خلال عشرين يوما من تاريخ طلبها) .

ويجوز لأمين مكتب الشهر فى الحالات التى يتعين فيها الحصول على بيانات لا تتصل بالملكية أو الحقوق العينية الأخرى ، من جهة إدارية أو استطلاع رأيها قبل اجراء الشهر أن (يأذن بالمضى فى الأجراءات بعد فوات شهر من تاريخ وصول أخطار إلى تلك الجهة بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول) ويجوز مد هذا الأجل إذا قامت أسباب تبرر ذلك .

---

(١) المادة ٥٣ مكرر مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنه ١٩٧٦ (المادة الثانية منه)

الباب السابع

أحكام وقتية

مادة ٥٤ : لا يسرى هذاالقانون على المحررات التى ثبت تاريخها ثبوتا رسميا قبل أول يناير سنة ١٩٢٤ ولاعلى الأحكام التى صدرت قبل هذا التاريخ ، بل تظل هذه المحررات والأحكام خاضعة من حيث الآثار التى ترتب عليها لأحكام القوانين التى كانت سارية عليها .

مادة ٥٥ : أستثناء من حكم المادة ١٣ تقبل للشهر المحررات التى تم توثيقها أو التصديق على توقيعات المتعاقدين فيها أو التى صدرت فى شأنها أحكام صحة التعاقد أو التوقيع قبل العمل بأحكام هذا القانون وكانت تستند فى أثبات أصل الملكية أو الحق العينى لمحررات عرفية تحمل تاريخا سابقا على سنه ١٩٢٤ .

المحررات المشهرة قبل ١٩٤٧/١/١ حجة على الكافة

مادة ٥٦ : جميع المحررات التى تم شهرها فى جهة من الجهات المختصة وفقا للقواعد السارية قبل العمل بأحكام هذا القانون تكون (حجة على الكافة) من وقت العمل بهذا الحكم .

الأيداع

مادة ٥٧ [١] . استثناء من أحكام الباب الثالث من هذا القانون يجوز أن تشهر بطريق (الايداع) على الوجه المبين باللائحة التنفيذية ، المحررات التى تجيز القوانين الأخرى شهرها بهذا الطريق .

مادة ٥٨ : على أصحاب رهن الحيازة العقارى وحقوق الامتياز العقارية السابقة أن يقوموا بقيد حقوقهم فى خلال عشر سنوات من تاريخ تسجيل العقود الرتبة لها أو فى خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القنون أى المدتين أطول فاذا لم يتم القيد فى خلال المدة المتقدمة لا يكون الحق بعد انقضائها نافذا بالنسبة إلى الغير ويترتب على إجراء القيد المذكور حفظ مرتبة الحق من تاريخ تسجيل العقد المرتب له .

---

(١) المادة٥٧ مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنه ١٩٧٦ (المادة الثالثه منه) واصبح الايداع قاصر على المحررات التى يصدر بها قانون خاص ولم يعد يؤخذ بالمحررات ثابته التاريخ قبل عام ١٩٢٤ لوجود حالات التزوير وأغتصاب الأراضى

ويكتفى فى إجراء هذ القيد (بصورة طبق الأصل) من العقد تستخرج من دفاتر التسجيل وإذا لم يكن العقد مشتملا على جميع البيانات المنصوص عليها فى المادة ٣٠ استكملها صاحب الشأن فى قائمة القيد .

ويجب فى جميع الأحوال (التصديق على توقيع صاحب الشأن فى القائمة)

مادة ٥٩ : فى جميع النصوص المتعلقة بالشهر العقارى فى القانون المدنى وقانون المرافعات وقانون التجارة وغيرها من القوانين يستعاض عن عبارة « قلم كتاب المحكمة » أو الرهون أو ما يماثلها بعبارة « مكتب الشهر » .

ويستعاض فى تلك النصوص كذلك بعبارة « أمين مكتب الشهر » عن عبارة «كاتب المحكمة » أو كاتب الرهون أو ما يماثلها .

مادة ٦٠ : يلغى القانونان رقما ١٨و ١٩ لسنة ١٩٢٣ ، وكذلك يلغى كل نص يخالف أحكام هذا القانون .

مادة ٦١ : على وزيرى العدل والمالية تنفيذ هذا القانون كل فيما يخصه ، ويعمل به من أول يناير التالى لتاريخ نشره بالجريدة الرسمية .

نأمر بز بيصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وأن ينشر فى الجريدة الرسمية وينفذ كقانون من قوانين الدولة .

صدر بقصر رأس التين فى ١٤ رمضان سنة ١٣٦٥ (١١ أغسطس سنه ١٩٤٦)

مرســـوم

باللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر العقارى (*)

بعد الديباجـة

بعد الاطلاع على المادة ٨ من القانون رقم ١١٤ لسنه ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقارى

وبناء على ما عرضه علينا وزير العدل وموافقة رأى مجلس الوزراء

رسمنا بما هو آت :

الباب الأول

فى تكوين مكاتب الشهر ومأمورياته

مـادة ١ : يتكون المكتب الرئيسى من إدارة التفتيش الفنى وإدارة للتفتيش المالى وإدارة للمحفوظات [١] .

ونقوم (إدارة المحفوظات) على حفظ صور المحررات والفهارس التى ترسل إليها من مكاتب الشهر مع إفراد مكان خاص لمحفوظات كل مكتب .

وترتب هذه المحفوظات وفقا للنظام المقرر لمكاتب الشهر فى أحكام هذه اللائحة .

مادة٢ : يرأس كل مكتب من مكاتب الشهر (أمين) يعاونة (أمين مساعد) وعدد كاف من الموظفين .

ويحل (الأمين المساعد) محل (الأمين) عند (غيابنه) .

مادة ٣ : يدير المأمورية موظف يعاونة واحد أو أكثر تبعاً لحاجة العمل [٢] .

(*) الوقائع المصرية فى ٢٤ أغسطس سنة ١٩٤٦ ـ العدد ٨٥ .

(١) كان ذلك عند صدور اللائحة وحاليا تعددت الادارات .

(٢) يرأس المأمورية أحد الأعضاء الفنيين الحاصلين على درجة ليسانس فى الحقوق وخبرتهم فى العمل الفنى والاشرافى ومؤهلهم لذلك ويعاونهم عدد من الأعضاء الفنيين والمراجعين المساحيين والموظفين الكتابيين تبعا لحاجة العمل .

مادة ٤ : يعين المفتشون الملحقون بالمكتب الرئيسي والأمناء المساعدون وسائر موظفي هذا المكتب وسائر موظفي مكاتب الشهر والمأموريات بقرار من وزير العدل .

مـادة ٥ : يؤدى الأمين العام والأمناء والأمناء المساعدون وغيرهم من الموظفين الفنيين قبل مباشرة أعمال وظائفهم (يميناً) بأن يقوموا بما يوكل إليهم من عمل (بالذمة والصدق) .

ويحلف الأمين العام اليمين (أمـام) وزير العدل ويحلف من عداه من الموظفين اليمين أمام وزير العدل بحضور الأمين العام .

الباب الثانى

النظر فى طلبات الشهر

مـادة ٦ : تعاون المأموريات فى فحص طلبات الشهر أقلام استعلامات هندسية تعين بالأتفاق بين وزيرى العدل والمالية .

مـادة ٧ : تتلقى المأمورية المختصة الطلبات الخاصة بشهر المحررات من (ثلاث نسخ) متطابقة ومعها الأوراق المنصوص عليها فى القوانين واللوائح .

وتتولى فحصها من الناحية القانونية ثم يحيلها بعد أستيفاء مايلزم توافره فيها إلى قلم الإستعلامات الهندسية .

مـادة ٨ : يتولى (قلم الإستعلامات الهندسية) مراجعة الطلب من الناحية المساحية وعلى الأخص فيما يتعلق بمعاينة العقار على الطبيعة المثبت من موقعة ومسطحة وحددوده وما يتبع ذلك من تطبيق مستندات التمليك وتحديد العقار بوضع علامات عند الأقتضاء وكذلك فيما يتعلق بفحص المكلفات لتعيين التكليف الواجب للنقل منه .

ويوافى هذا القلم المأمورية برأية كتابة فى هذا الشأن .

مـادة ٩ : عند (أختلاف الرأى) بين أقلام الأستعلامات والمأموريات أو مكاتب الشهر يفصل (المكتب الرئيسى) فى الخلاف فى خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إرسال الأوراق المالية .

مادة ١٠ : تعد لكل مأمورية مجموعة من أحدث طبعة من (الخرائط) الخاصة بكل ناحية أو مدينة داخلة فى دائرة أختصاصها .

وتبين فى هذه الخرائط للعقارات (شهرت) فى شأنها محررات ابتداء من أول يناير سنه ١٩٢٤ وكذلك العقارات التى قدمت عنها (طلبات) ولم يتم شهر المحررات المتعلقة بها .

مادة ١١ : يؤشر فى الخرائط المشار إليها فى المادة السابقة بأرقام وسنى الطلبات الشهر التى تقدم للمأموريات فى الجزء الذى يتعلق الطلب به .

وبعد إتمام شهر المحرر الذى قدم الطلب فى شأنه يوشر فى الخرائط برقم شهر المحرر والسنه التى تم فيها .

ويستعمل فى هذين النوعين من التأشير مدادان مختلفا اللون .

مـادة ١٢ : يقوم بإجراء التـأشير المنصوص عليها فى المادة السابقة قلم الإستعلامات الهندسى بناء على طلب المأمورية وتحت إشرافها .

مادة ١٣ : تزود كل مأمورية بصورة فوتوغرافية من دفاتر المساحة الحديثة للرجوع إليها عند فحص طلبات الشهر .

ويعد بالمأموريات فهرس عينى للعقارات لكل ناحية أعيدت مساحتها ، وتبين فى هذ الفهرس للتصرفات التى تطرأ على العقارات بعد إعداد الدفاتر المتقدم ذكرها.

ويؤشر فى الفهرس العينى أيضا بطلبات الشهر التى تقدم من وقت البدء فى إعداد دفاتر المساحة الحديثة .

العقـد ثابت التـاريخ

مـادة ١٤ : إذا كان تاريخ سند الملكيـة أو الحق العينى الذى أشر بمقتـضاه بصلاحية المحرر المشهر سابقا على سنه ١٩٢٤ وجب أن تقوم المأمورية (بتصويره) وذلك مع مراعاة أحكام المادة ٢٣ من القانون رقم ١١٤ لسنه ١٩٤٦ الصادر بتنظيم الشهر العقارى .

وفى هذه الحـالة تحتفظ المأمـورية بالصور الفوتوغرافيـة للرجوع إليها عند الأقتضاء وترد الأصل لمن قدمة .

وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية

مـادة ١٤ مكرر [1] إذا كان أصل الملكية أو الحق العينى يستند الى وضع اليد المدة المكسبة للملكية وفقا للمادة ٢٣ مكرر من قانون تنظيم الشهر العقارى فتتبع الإجراءات التاليه .

١ ـ يحـصل من الطالب رسم نسبى قدره ١ ٪(واحد فى المائة) من قيمة العقار أو للحق العينى موضوع الطلب ، ويتبع فى تقدير الرسم القواعد المقره فى قانون رسم التوثيق والشهر .

---

(١) أضيفت المادة ١٤ مكرر بقرار وزير العدل رقم ٩٤٨ لسنة ١٩٧٦ الوقائع المصرية العدد ١٥٩ ق ١٠/٧/١٩٧٦ .

٢- ملغاه (١) .

٣ - على المأمورية أن تنشر على نفقة الطالب فى إحدى (الصحف اليومية) إعلانا يتضمن موضوع طلب الشهر وتحديد العقار واسم المتصرف وسلفة والموعد المحدد لتحقيق الطلب ، ويكون هذا الأعلان بميعاد لا يقل عن (خمسة عشر يوما) (قبل)موعد التحقيق وترفق بالأوراق (نسخة من الصحيفة) التى حصل فيها النشر .

٤ - لكل ذى مصلحة حق الأعتراض على إسناد الملكية بطريق وضع اليد ويقدم إعتراضة مقرونا بالمستندات المؤيدة إلى المأمورية المختصة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ النشر .

٥ - يقوم رئيس المأمورية أو من ينيبه من الأعضاء الفنيين (بأجراء محضر فى الطبيعة) لتحقيق وضع اليد ومدنه وسببه ومدى استكمال شروطه طبقا لأحكام القانون المدنى .

ويجب أن يتضمن محضر التحقيق بيانات مفصلا عن العقار محل الطلب وأوصافه ومشتملاته طبقا لحالته فى الطبيعة وما أدرج بسجلات المساحة العمول بها قرينة بخصوص الملكية ووضع اليد والتكليف ، وكذلك أقوال المتعاقدين وأصحاب التكليف أو ورثتهم وجيران العقار والحائزين له والمعترضين وبصفة عامة كل من يستلزم التحقيق سماع أقوالهم : ويوقع على المحضر من الحاضرين فإن امتنع أحدهم عن التوقيع أثبت ذلك فى المحضر مع بيان سبب أمتناعه .

٦ - على المأمورية أن تبدى رأيها فى الطلب ثم تحيله إلى (المكتب) مرفقا به جميع الأوراق والمستندات الخاصة به .

٧ - على المكتب عرض الطلب ومرفقاته على اللجنه المنصوص عليها فى المادة ٢٣ مكرر من قانون تنظيم الشهر العقارى لصدر فيه قراراً مسببا بقبوله أو رفضه

مادة ١٥ : يعد (فهرس شخصى) بأسماء الملاك فى كل مركز تدرج فيه السندات الماشر إليها فى المادة السابقة .

---

(١) الغى البند ٢ بقرار وزير العدل رقم ٣٠٠٣ لسنه ٧٩الوقائع المصريه العدد ٢٥٠ فى١٩٧٩/١١/٥ .

الباب الثالث

فى شهر المحررات بالمراجعة الفنية

مادة ١٦ [١] يعد بكل مكتب دفتر (للاسبقية والحركة) تثبت فيه المحررات والقوائم التى تقدم للشهر بأرقام متتابعة حسب أسبقية تقديمها مع ذكر التاريخ والساعة، ويبين فيه المحررات الموقوف شهرها والمتعارضة ، كما يؤشر فى هذا الدفتر برقم الشهر وتاريخة فى حالة شهر المحرر .

ويخصص لكل قسم أو مركز إدارى يقع فى دائرة إختصاص المكتب (دفتر للمحررات الموقوف شهرها والمتعارضة) تدرج فيه هذه المحررات والطلبات المحظر عنها بالتعارض بأرقام متتابعة ويجب الرجوع إلى هذا الدفتر قبل شهر أى محرر لتطبيق القواعد المنصوص عليها فى قانون تنظيم الشهر العقارى فى شأن تقديم أكثر من طلب فى شأن عقار واحد .

كما يعد بكل مكتب (دفتر لشهر المحررات) تثبت فيه البيانات المعينة للمحررات والقوائم المقدمة للشهر بأرقام متتابعة بحسب أسبقية قيدها بدفتر الأسبقية والحركة إلا إذا لم يتيسر شهرها بسبب وجود نقص أو عيب فيها .

ويكون هذا الدفتر مرقم الصفحات وموقعاً على كل ورقة من الأمين العام أو من ينديه لذلك ، ولا يجوز إجراء كشط أو محو أو شطب أو تحشير فيه .

ويجب أن يؤشر أمين المكتب أو الأمين المساعد عند أنتهاء العمل فى كل يوم بذلك فى الدفاتر والمنصوص عليها فى هذه المادة مع التوقيع منه .

تعارض المحررات بالمراجعة الفنية

وإذا اتضح للمكتب أن المحرر المتعارض (سبق شهره) وكان من المحررات (الناقلة للملكية) وجب عليه (الامتناع عن شهر) المحرر اللاحق إن كان (ناقلا للملكية) .

---

(١) المادة ١٦ مستبدلة بقرار وزير العدل برقم ٩٤٨ لسنة ١٩٧٦ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر العقارى ١٩٤٦/١١٤ .

تصحيــح الخطــأ المــادى بدفتــر الشهــر

مـادة١٧[1] إذا اقتضت الضرورة (تصحيح خطأ مادى) وقع ممن يكون دفتر الشهر فى عهدته وجب اعتماد هذا التصحيح من الأمين إذا كشف الخطأ يوم حصوله.

إذا كشف الخطأ فى ميعاد لاحق وجب اعتماد التصحيح من الأمين وأخذ مفتشى إدارة التفتيش ، وفى هذه الحالة يحرر محضر توضح فيه أسباب الخطأ وكيفية كشفه .

وفى جميع الأحوال يجب ذكر تاريخ التصحيح :

مادة ١٨ : تفرد دفاتر خاصة بأرقام متتابعة لكل مديرية أو محافظة إذا كان مكتب الشهر يتناول اختصاصه أكثر من مديرة أو محافظة .

مـادة ١٩ : تقدم المحررات وقوائم القيد التى يرد شهرها لمكاتب الشهر المختصة من نسخة أصلية محرره بالمداد الأسود على ورق خاص مدموغ يطلب من مكاتب الشهر ومأمورياته .

ويوضح على النسخة الأصلية رقم متتابع يدل على ترتيبها بحسب تقديمها مع تاريخ اليوم وبيان ساعة إثباتها فى دفتر الشهر المشار اليه فى المادة ١٦ ويوقع عليها من الأمين أو الأمين المساعد .

وتعد من النسخة الأصلية صورتان فوتوغرافيتان تسلم أحداهما للطالب بعد التأشير عليها بمطابقتها للأصل وترسل الأخرى لدار المحفوظات بالمكتب الرئيسى .

مـادة ٢٠ [2] : على من يتسلم المحرر أو القائمة لإجراء الشهر أن يعطى لمن قدمة إيصالا مبينا به رقم وتاريخ القيد بدفتر الأسبقية والحركة والمستندات المرفقة به.

مـادة ٢١ : يقوم مكتب الشهر بحفظ أصول المحررات أو القوائم التى تم شهرها بحسب أرقامها المتتابعة .

وإذا كان المكتب مختصا بالنسبة إلى أكثر من مديرية أو محافظة وجب أن تفرد أرقام متتابعة بذتها لكل مديرية أو محافظة .

---

(١) ، (٢) مستبدلتان بقرار وزير العدل رقم ٩٤٨ لسنه ١٩٧٦

مـادة ٢٢ : يعد بكل مكتب من مكاتب دفتر تدرج فيه طلبات التأشير الهامشى وتدرج هذه الطلبات بأرقام متتابعة تفيد أسبقيتها مع ذكر تاريخ اليوم والساعة وما تم فى شأنها .

ويجب على مت يتقلى الطلب أن يعطى من قدمة إيصالا مبينا به الرقم المتتابع وتاريخ اليوم .

مادة ٢٣ : يثبت مكتب الشهر التأشيرات الهامشية فى هامش المحرر المتعلقه به أو فى ورقة تلحق بهذا المحرر .

وتشتمل هذه التأشيرات على البيانات التى تتطلب المادة ٣٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ توافرها فى الطلب وعلى بيان تاريخ التأشير والساعة التى تم فيها.

ويجب أن تحفظ على حده فى مكتب الشهر المحررات التى تم التأشير بمقتضاها .

ومع ذلك يجوز للدائن بالنسبة إلى التأشير المنصوص عليها فى المادة ١٤ من القانون رقم ١١٤ لسنه ١٩٤٦ أن يسترد الدين بعد استخراج صورة فوتوغرافية منه واقراره عليها بما يفيد صحتها .

مادة ٢٤ : يجب على مكتب الشهر أن يوافى المكتب الرئيسى بصوره من التأشيرات الهامشية فى نهاية كل شهر مع بيان رقم وتاريخ شهر المحررات المتعلقة بها.

ويقوم المكتب الرئيسى بحفظ هذه الصور بعد أن يدرج التأشيرات الواردة بها فى هامش صور المحررات المشار اليها فى الفقرة السابقة أو فى ورقة تلحق بهذه الصور .

الباب الرابع

فى الفهارس والاطلاع والشهادات والصور

مادة ٢٥ : تعد بمكاتب الشهر دفاتر هجائية للفهارس ، ويخصص فهرس لكل ناحية أو مدينة تدرج فيه أسماء جميع الأطراف فى المحررات أو جميع ذوى الشأن فيها .

مادة ٢٦ : تعد سنوياً بكل مكتب من مكاتب الهشر دفاتر هجائية للفهارس تمسك عن كل مديرية أو محافظة ترسل فى نهاية كل عام إلى مكتب الشهر الرئيسى لتحفظ بدار المحفوظات فيه .

طلب الاطلاع

مادة ٢٧ : لكل شخص أن يطلب الاطلاع فى مكتب الشهر على دفاتر لشهر ودفاتر الفهارس أو على أى محرر تم شهره بعد أداء الرسم المستحق .

ويعد بكل مكتب دفتر لقيد طلبات الأطلاع وما تم فى شأنها .

الشهادة العقارية

مادة ٢٨ : على مكاتب الشهر كلما طلب منها ذلك عن مدة معينة وبالنسبة إلى شخص معين أن تسلم قائمة بالتسجيلات والقيود الواردة بالفهارس أو بياناً يفيد عدم وجود تسجيلات أو قيود وذلك بعد أداء الرسم المستحق .

وتعد دفاتر لقيد طلبات (الشهادة العقارية) وبيان ما تم فى شأنها .

استخراج شهادة باجراء التأشير الهامشى

مادة ٢٩ : يسلم مكتب الشهر (لمن يطلب إليه ذلك) (شهادة) بمضمون أى تأشير هامشى بعد أداء الرسم المستحق .

استخراج صور رسمية من المحرر المشهر

مادة ٣٠ [1]: يجوز الحصول على صور رسمية فوتوغرافية او خطية موشرا (بمطابقتها للاصل) من المحررات التى تم شهرها ومرفقاتها بعد دفع الرسم المستحق.

---

(١) المادة ٣٠ مستبدله بقرار وزير العدل رقم ٩٤٨ لسنة ١٩٧٦

البـاب الخـامس

أحكـــام عامـــة

مــادة ٣١ : يتولى مكتب الشهر إستخراج صورة من كل محرر تم شهره لاعداد الخطوات التمهيدية لنظام (السجلات العينية) وصورة ترسل للمديرية أو المحافظة لتعديل دفاتر التكاليف إذا اقتضى المحرر تعديلا فى هذه الدفاتر .

مـادة ٣٢ : يصدر قرار من وزير العدل بتحديد الساعات التى تقبل فى خلال طلبات شهر المحررات أو التأشير بصلاحيتها للشهر أو إثباتها فى دفاتر الشهر أو التأشير الهامشى أو الاطلاع أو الشهادات العقارية .

ولا يجوز بحال تلقى الطلبات المتقدم ذكرها قبل بدء الميعاد المذكور أو بعد انقضائة :

مادة ٣٣ : للمأموريات أن تصدق على توقيعات ذوى الشأن فى المحررات العرفية التى يطلب شهرها .

ولها كذلك أن تصدق على توقيعات ذوى الشأن فى التوكيلات العرفية وغيرها من المحررات التى كانت متعلقة بتصرف عقارى .

ويشترط فيمن يتولى التصديق من موظفى المأمورية أن يكون قد أدى الثمن وفقا لأحكام المادة ٥ من هذه اللائحة .

التفويضات المصدق عليها من المصالح الحكومية لموظفيها

مـادة ٣٤ : لمصالح الحكومة أن تصدق على توقيعات موظفيها على المحررات التى يطلب شهرها مع وقع هؤلاء الموظفون بحكم وظائفهم وفى هذه الحالة يجب أن ترسل هذه المحررات مباشرة من المصالح ذات الشأن إلى مكاتب الشهر .

مادة ٣٥ : على الجهة التى تولت توثيق المحرر أو التى تولت التصديق على آخر توقيع فيه إن كان عرفيا أن ترسله إداريا إلى مكتب الشهر المختص لاتخاذ الأجراءات اللازمة لشهره إذا طلب ذلك أصحاب الشأن كتابة .

وفى هذه الحالة يوافى مكتب الشهر الجهة المتقدم ذكرها بالصورة الفوتوغرافية للمحرر بعد أتمام شهره ويوافيها كذلك بما يرى رده من المستندات لتسلم هذه الأوراق جميعها لذوى الشأن .

الشهر بطريق الأيداع

مادة ٣٦ : فى الأحوال التى يجيز القانون فيه الشهر بطريق (الايداع) تنسخ صورة مصدق عليها من المحرر على الورق الخاص المشار اليه فى المادة ١٩ وتتبع باقى الإجراءات المنصوص عليها فى المواد ويحفظ الأصل فى مكتب الشهر .

(تراجع م٥٧ ق ١١٤/١٩٤٦)

الخبرة والخبراء امام جهات القضاء

مادة ٣٦ مكرر [١] : يعتبر الأعضاء الفنيون بادارات ومكاتب الشهر العقارى كل فى دائرة أختصاصة (خبراء) أمام جهات القضاء فى مجال تطبيق الفقرة الأخيرة من المادة (٦) من قانون تنظيم الشهر العقارى .

مادة ٣٧ : يلغى القرار الصادر من وزير العدل فى ١٢ يوليه سنه ١٩٢٣ بخصوص مسك دفاتر التسجيل وإنشاء مأموريات لأقلام الرهون المخلطة وكذلك يلغى كل قرار يخالف أحكام هذا المرسوم .

مادة ٣٨ : على وزيرى العدل والمالية تنفيذ هذا المرسوم ، ويعمل به من أول يناير سنه ١٩٤٧ .

صدر بقصر رأس التين فى ١٧ رمضان سنة ١٣٦٥ (١٤ أغسطس سنه١٩٤٦)

---

(١) المادة ٣٦ مكررا بقرار وزير العدل رقم ٩٤٨ لسنة ١٩٧٦

قانون رقم ٥ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم مصلحة الشهر العقارى والتوثيق(١)

بعد الأطلاع على القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقارى

وعلى القانون رقم ٦٨ لسنه ١٩٤٧ بشأن التوثيق

وعلى القانون رقم ٢١٠ لسنة ١٩٥١ (٢) بشأن نظام موظفى الدولة

وعلى ما ارتاه مجلس الدولة وعلى موافقة مجلس الرياسة .

مـــادة (١)

يعمل بأحكام القانون المرافق فى شأن تنظيم مصلحة الشهر العقارى والتوثيق ، وتسرى على أعطاء هذه المصلحة وموظيفها الاحكام العامة للتوظف بالحكومة فيما عدا م نص عليه فى هذا القانون .

مـــادة (٢)

يكون الأمين العام لمصلحة الشهر العقارى والتوثق (رئيسا للمصلحة) والامين العام المساعد (وكيلا لها) .

مـــادة (٣)

يحتفظ الموظفون الحاليون بدرجاتهم والميزات المالية التى حصلوا عليها.

مـــادة (٤)

نصدر اللائحة التنفيذية لهذا القانون بقرار من وزير العدل

مـــادة (٥)

تلغى المواد ١ فقرة ثانياً ، ٢ ، من القانون رقم ١١٤ لسنه ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى ، ١ من القانون رقم ٦٨ لسنه ١٩٤٧ بشأن التوثيق كما يلغى كل نص آخر أحكام هذا القانون .

مـــادة (٦)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من تاريخ نشره

---

(١) الجريدة الرسمية العدد ٥ فى ٦يناير ١٩٦٤ .

(٢) ألغى بالقانون رقم ١٩٧٨/٤٧

قـــانـــون
مصلحة الشهر العقارى والتوثيق

مـــادة (١)

تكون مصلحة الشهر العقارى والتوثيق مصلحة قائمة بذاتها وتتبع وزارة العدل

مـــادة (٢)

تشكل مصلحة الشهر العقارى والتوثيق من أمين عام وأمين عام مساعد وعدد كاف من مديرى الادارات والأعضاء الاخرين بالكادر الفنى العالى .

ويلحق بها العدد اللازم من الموظفين بالكادر الادارى والفنى المتوسط والكادر الكتابى .

وتحدد مكاتب الشهر العقارى والتوثيق ومأموريتها ودائرة اختصاص كل منها وعدد أعضائها بقرار من وزير العدل بناء على أقتراح وكيل الوزراء المختص .

مـــادة (٣)

يعين كل من الأمين العام والأمين العام المساعد (بقرار من رئيس الجمهورية) بناء على أقتراح وزير العدل

مـــادة (٤)

يشرط فيمن يعين عضو بالمصلحة .

١ - أن يكون متمتعا بجنسية جمهورية مصر العربية.

٢ - أن يكون حاصلا على مؤهل عال من أحدى كليات الحقوق أو التجارة أو الهندسة على حسب الأحوال أو على شهادة أجنبية تعتبر معادلة له وأن ينجح فى هذه الحالة الأخيرة فى امتحان المعادلة وفقا للقوانين واللوائح الخاصة بذلك .

٣ - الايكون قد حكم عليه من المحاكم أو مجالس التأديب لأمر مخل بالشرف أو بعقوبة جنائية مالم يمكن قد رد له اعتباره .

٤ - أن يكون محمود السيره حسن السمعة .

٥ - أن يجتاز بنجاح الامتحان المقرر لشغل الوظيفة والذى تحدد اللائحة

التنفيذية شروطه ومواده ويجوز عند الضرورة الأعفاء من شرط الامتحان اذا روعى في التعيين ترتيب درجات التخرج بين المتقدمين لشغل الوظيفة .

٦ ـ أن تثبت لياقته للخدمة صحيا مالم يصدر قرار الأعفاء .

مـــادة (٥)

يحلف الأمين العام والأمين العام المساعد وسائر الأعضاء قبل مباشرة أعمالهم يمينا بأن يؤدوا أعمال وظائفهم بالذمة والصدق ، ويكون الحلف أمام وزير العدل.

مـــادة (٦)[1]

لوزير العدل أن يخول من لا تقل درجته عن الثالثة من رؤساء الادارات أو المكاتب أو الأعضاء الآخرين حق توقيع عقوبتى الانذار والخصم من المرتب فى الحدود المقرره قانونا لرئيس المصلحة .

مـــادة (٧)

يقدم رئيس مصلحة الشهر العقارى والتوثيق كل سنه على الأكثر تقريراً الى وزير العدل متضمنا ملاحظاته على سير العمل بالمصلحة ومايراه من أوجه الاصلاح.

مـــادة (٨)

يشكل مجلس أعلى لمصلحة الشهر العقارى والتوثيق برئاسة وكيل الوزارة المختص وعضوية الأمين العام وثلاثة من الأعضاء من الدرجة الأولى على الأقل يعينهم وزير العدل بناء على أقتراح وكيل الوزراء المختص وذلك لمدة سنة قابلة للتجديد .

ويكون انعقاد المجلس صحيحاً بحضور رئيسة واثنين من أعضائة على الأقل وتصدر القرارات بالأغلبية المطلقة للاراء . وعند التساوى يرجح الرأى الذى فى جانبة الرئيس .

---

(١) تطبيقا لهذا النص صدر قرار وزير العدل رقم ٣٩٨ لسنه ١٩٧٦ شهر عقارى فى شأن تخويل مديرو الادارات وأمناء المكاتب بمصلحة الشهر العقارى والتوثيق حق توقيع عقوبتى (الانذار والخصم من المرتب)

ويختص المجلس ، فضلا ما هو وارد بهذا القانون ، بأبداء الرأى فى تعيين أعضاء المصلحة وموظفيها وتحديد أقدميتهم وتقدير كفايتهم وترقيتهم ونقلهم وأعارتهم وندبهم الى خارجها ، أما الندب داخل المصحلة فيكون من رئيسها بموافقة وكيل الوزارة المختص .

مـــادة (٩)

تنشأ بمصلحة الشهر العقارى والتوثيق (ادارة للتفتيش الفنى) على اعمال أعضاء المصلحة وموظفيها الاداريين وتتألف من مدير فى الدرجة الاولى على الأقل وعدد كاف من الأعضاء والموظفين الاداريين ويكون ندبهم للعمل بالتفتيش بقرار من وزير العدل بناء على أقتراح رئيس المصلحة لمدة سنة قابلة للتجديد .

وتصدر لائحة التفتيش بقرار من وزير العدل بناء على اقتراح رئيس المصلحة، ويكون تقدير درجة الكفاية الدرجات التالية :

كفء - فوق المتوسط - متوسط - أقل من المتوسط .

ويجوز اضافة درجات كفاية فرعية بقرار من وزير العدل بناء على اقتراح رئيس المصلحة .

ويجب أن يحاط أعضاء المصلحة والموظفون الاداريون علما بكل ما يقدم منهم من ملاحظات .

مـــادة (١٠)

لاتجوز ترقية العضو أو الموظف الادارى حتى الدرجة الثالثة الا اذا كان مقدرا بدرجة متوسط على الأقل .

ولا تجوز ترقيته الى درجة أعلى من الدرجة الثالثة الا اذا كان مقدرا بدرجة فوق المتوسط على الأقل .

مـــادة (١١)

اذا قدم عن أحد الأعضاء أو أحد الموظفين بعد العمل بهذا القانون تقريران متتاليان بدرجة أقل من المتوسط بعرض أمره على المجلس الاعلى للمصلحة منضما اليه اثنان من المستشارين المساعدين بمجلس الدولة ويقوم المجلس بفحص حالته وسماع أقواله فاذا ثبت صحة التقارير قرر أما نقله الى وظيفة أخرى على أن يكون

ذلك بذات الدرجة والمترتب أو مع خفض درجته أو مرتبه ، وأما فصله من وظيفته مع حفظ حقه فى المعاش أو المكافأة ويكون قراره فى هذا الشأن نهائيا وذلك مع عدم الاخلال بأحكام قانون موظفى الدولة بالنسبة للتقارير السابقة على هذا القانون .

مـــادة (١٢)

لايجوز أن تزيد مدة أعارة عضو المصلحة أو أحد موظفيها أو ندبه طول الوقت لغير عمله على ثلاث سنوات متصله .

ويجوز فى حالة الضرورة القصوى أن تزيد المدد على هذا القدر بالنسبة للاعارات الخارجية لدولة أخرى .

وتعتبر المدة متصلة فى حكم هذه المادة اذا تتابعت ايامها أو فصل بينها فاصل زمنى يقل عن خمس سنوات .

مـــادة (١٣)

اذا أنقطع أحد الأعضاء أو الموظفين عن عمله خمسة عشر يوماً كامله بدون اذن اعتبر (مستقيلا) ولو كان الانقطاع بعد أنتهاء مدة أجازته أو أعارته أو ندبة لغير عمله ، فاذا قدم أسبابا مقبوله جاز لوزير العدل بناء على اقتراح رئيس المصلحة أن يقرر عدم أعتباره مستقيلا .

مـــادة (١٤)

يشترط فيمن يعين باحدى الوظائف الادارية أو الفنية المتوسطة أو الكتابة الاحكام العامة للتوظف فى الحكومة على أن يتم الامتحان وفقا لأحكام اللائحة التنفيذية لهذا القانون التى تبين مواده وشروطه واجراءاته .

ويجوز الأعفاء من شرط الامتحان المذكور اذا التزم فى التعيين ترتيب التخرج بين المتقدمين لشغل الوظيفة .

مـــادة (١٥)

لاتجوز ترقية أحد موظفى الكادر الفنى المتوسط أو الكتابى من الدرجة التى عين فيها الى الدرجة التى تليها الا اذا حسنت الشهادة فى حقة ونجح فى امتحان يختبر فيه كتابة وشفاها ، وتحدد اللائحة التنفيذية مواد هذا الامتحان وشروطه واجراءاته.

قـــرار رقم ٦٥ لسنه ١٩٦٤

باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٥ لسنة ١٩٦٤ [١]

وزيـر العـدل

بعد الأطلاع على القانون رقم ٥ لسنة ١٩٦٤ بشأن تنظيم مصلحة الشهر العقارى والتوثيق .

وعلى القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى

والمرسوم الصادر فى ١٤ أغسطس ١٩٤٦ باللائحة التنفيذية لقانون تنظيم الشهر العقارى .

والقانون رقم ٦٨ لسنه ١٩٤٧ بشأن التوثيق .

والمرسوم الصادر فى ٣ نوفمبر ١٩٤٧ باللائحة التنفيذية لقانون التوثيق وعلى مذكره المصلحة .

مـــادة (١)

تتولى المصلحة الاعلان عن الوظائف الخالية المطلوب التعيين فيها من الخارج وذلك فى صحيفة أو أكثر من الصحف اليومية المقرره لنشر الاعلانات الحكومية وكذلك بالتعليق فى لوحة تعد لذلك بديوان المصلحة .

مـــادة (٢)

يجب أن يتضمن الاعلان المذكورة فى المادة السابقة بيانا عن ميعاد تقديم الطلبات للالتحاق بالوظائف المعلن عنها ونوعها ودرجاتها والمؤهل المطلوب لها والمستندات الواجب تقديمها تقدميها وكذلك المواد التى سيجرى الامتحان فيها وتاريخ الامتحان ومكان أنعقاده .

مـــادة (٣)

تقدم طلبات الالتحاق بالوظائف المعلن عنها بالمصلحة على الأستمارة المعدة لذلك مرفقا بها ما يلى :

---

(١) الوقائع المصرية العدد ٢٣ فى ١٩ مارس ١٩٦٤

١ ـ شهادة الميلاد أو مستخرج رسمى لها .
٢ ـ المؤهل الدراسى أو شهادة به من الجهة المختصة .
٣ ـ شهادة بالتمتع بجنسية جمهورية مصر العربية .
٤ ـ شهادة بحسن السيرة والسمعة .
٥ ـ صحيفة الحالة الجنائية او الايصال الدال على سداد رسم طلبها .
٦ ـ شهادة أداء الخدمة العسكرية أو الأعفاء منها .

مـــادة (٤)

تدرج طلبات الاستخدام التى تقدم بعد الاعلان فى سجل خاص كل حسب نوع الوظيفة بأرقام مسلسله حسب تاريخ تقديمها مع بيان مرفقاتها ويعطى الطالب ايصالا بذلك ولا يعتد بالطلبات السابقة على تاريخ الاعلان أو التى لم تقدم مستوفاه فى الميعاد .

مـــادة (٥)

يكون الامتحان لتعيين أعضاء المصلحة وموظفيها الاداريين تحريراً وشفويا فى قوانين الشهر والتوثيق وما تعلق بأحكامها فى القانون المدنى والمرافعات المدنية والتجارية والميراث والوصية والوقف ، ويكون الامتحان لتعيين موظفى الكادرين الفنى المتوسط والكتابى وترتيبهم من الدرجة التى عينوا فيها الى الدرجة التى تليها تحريريا وشفويا فى المواد التالية :

(أ) بالنسبة الى موظفى الكادر الفنى المتوسط ما تعلق بالوظيفة المراد شغلها من أعمال هندسية ومساحية وحسابية وتصوير .

(ب) بالنسبة الى موظفى الكادر الكتابى : ما تعلق بطبيعة عمل الوظيفة المراد شغلها من أعمال السكرتاريه والخط والاملاء والآلة الكاتبة والأرشيف والمخازن والشهادات العقارية .

مـــادة (٦)

يؤدى موظفوا الكادرين الفنى المتوسط والكتابى امتحان للترقية المشار اليه فى المادة السابقة اذا ما حل دورهم فى الترقية وحسنت للشهادة فى حقهم بعد اخطار المصلحة لهم بذلك .

مـــادة (٧)

يجرى الامتحان فى الزمان والمكان اللذين تحددهما المصلحة ويقدر مادة من مواد الامتحان التحريرى والشفوى ٣٠ درجة تكون درجة النجاح ٤٠ ٪ من مجموعها على الا يقل ما حصل عليه الموظف فى كلا المواد عن ٦٠ ٪ من مجموع الحد الأقصى لها .

مـــادة (٨)

تتولى اجراء الامتحان لجنة أو أكثر تشكل بقرار من وكيل الوزراء المختص.

مـــادة (٩)

يكون التعيين بالنسبة للوظائف التى أجرى بشأنها الأمتحان حسب ترتيب المجموع الكلى لدرجات النجاح .

مـــادة (١٠)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره .

الجزء الرابع عشر
عناوين بعض الهيئات والمصالح الحكومية
وثيقة الصلة بالشهر العقاري

م	الهيئة / المصلحة / المكتب	العنـــــــوان
١	مكتب توثيق البنوك	القاهرة البنك العقارى المصرى حارة الموايد تقاطع شارعى قصر النيل ومحمد فريد
٢	مكتب توثيق الأستثمار	القاهرةمبنى هيئة الأستثمار ٨ شارع عدلى
٣	مكتب توثيق الشركات الخاضعة للقانون ٨١/١٥٩	الجيزة مصلحة الشركات ويتبع مكتب الشهر العقاري والتوثيق بالجيزة (١)
٤	إدارة التوثيق	القاهرة مأمورية توثيق الأزبكية بشارع الجلاء بالقرب من مبنى جريدة الأهرام.
٥	مكتب توثيق زواج المصرية بأجنبى	أ/إسكندرية/ مكتب الشهر العقارى بالمنشية ب/القاهرة/ش المهدى متفرع من شارع الجمهورية
٦	المركز الرئيسي لمصلحة الشهر العقارى	القاهرة ٥٧ ش رمسيس
٧	الأدارة العامة للمساحة (خرائط)	الجيزة : أمام مديرية الأمن
٨	الأدارة المركزية للحصروالأقرارات بمصلحة الضرائب	القاهرة : ١٥ شارع منصور باب اللوق بالقرب من مجلس الشعب المصرى .
٩	مكتب المدعى الأشتراكى والخاضعين للحراسة)	القاهرة : مبنى وزارة العدل بلاظوغلى الدور السابع والثامن
١٠	صندوق أراضى الأستصلاح	الجيزة : ميدان الدقى
١١	إدارة الكسب غير المشروع	القاهرة ٥ ش سيددرويش
١٢	المطبوعات القانونية الأميرية	القاهرة : ميدان الأوبرا بشارع الجمهورية و٤٠ ش نوبار باب اللوق
	المطبعةالأميرية	الإسكندرية : ٣ ش جلال الدسوقي الحضرة الجيرة امبابه بعد كوبرى امبابه .

(١) منشأ بالقرار الوزارى رقم ٢٩٣ /٩٥ والمنشور بالوقائع المصرية العدد ٢٢ بتاريخ ١٩٩٥/١/٢٥ وبدء العمل به فى ١٩٩٥/٣/١.

م	الهيئة / المصلحة / المكتب	العنـــــــوان
١٣	أ- دار المحفوظات العامة	القاهرة – القلعة
	ب- الإدارة العامة المحفوظات الخاصة بالشهر العقارى	الجيزة : الأورمان
١٤	الهيئة العامة لتعاونيات البناء والأسكان	القاهرة : أول مدينة نصر العباسية
١٥	الهيئة العامة للتأمينات الأجتماعية والمعاشات	القاهرة : ١ ش الألفى الأزبكية
١٦	لجنه القسمه بوزارة الأوقاف	القاهرة ميدان العتبة فوق مصنع زلط للأحذية
١٧	الأدارة العامة للإوقاف والمحاسبة (قسم تولية)	القاهرة : مبنى وزارة الأوقاف ميدان باب اللوق الدور الرابع
١٨	مجلس الدولة المصرى :-	
	أ – الجمعية العمومية للتشريع والفتوى بناء على شكوي الأفراد	الجيزة ش الجيزة بجوار فندق شيراتون القاهرة
	ب- إدارة الفتوى والتشريع للهيئات والمصالح الحكومية (عدل)	القاهرة : ٦٨ ش القصر العينى (الدور الثالث)
١٩	رئيس مجلس إدارة هيئة الأوقاف المصرية	الجيزة : ١٠٥ ش التحرير ميدان الدقى
٢٠	الأملاك الأميرية ويمثلها وزير الأسكان	المحافظ بصفته الرئيس الأعلى لها ويعلن بهيئة قضايا الدولة
٢١	رئيس مجلس إدارة بنك ناصر الإجتماعى	القاهرة : ٣٥ ش قصر النيل
٢١م	الادارة العامة للتركات الشاغره	القاهرة ١ ش الشيخ معروف متفرع من ش رمسيس عند مطلع كوبرى ٦أكتوبر
٢٢	أملاك مستردة	الجيزة : رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للخدمات الحكومية ومقرة ٧ ش د / محمد حامد فهمى الدقى
٢٣	نقابة المهندسين	أ- إسكندرية : تقاطع صلاح سالم وسيزوستريس ب- القاهرة : شارع رمسيس
٢٤	النقابة العامة للمحامين	القاهرة :أول شارع عبد الخالق ثروت . ، ٤٩ أ شارع رمسيس

ملحق لبند (٣٩٥)

بند : ٣٩٥ مكرر : عرضت علينا مشكلة مضمونها الآتي [١] :

س : شخص يملك أرضا غادر البلاد للخارج فترة من الزمن فاستغل آخر فترة غيابه وبنى عليها عقارا من ستة أدوار وقام ببيع وحداتها ، فما وضع وموقف الملاك المشترين لتلك الوحدات وقد مر على شرائهم للوحدات اكثر من خمس سنوات ؟ وهل يحق للمالك الحقيقى رفع دعوى باخلائهم منها؟

والجواب أنه : ما دام لا يوجد اتفاق بين المالك الحقيقى والمالك الظاهر فان البناء يكون ملكا لصاحب الأرض طبقا م ١/١٩٢٢ ، ٣/٨٠٣ مدنى، ولمالك الارض حق طلب ازالة المبانى اذا طلب ذلك خلال (سنة) من تاريخ علمه باقامة المبانى ، كما ان له حق مطالبه من اقام البناء (بالريع) مقابل (الانتفاع) بالمبنى ، ولمن أقام المبنى الحق فى (التعويض). ولا يجوز القول بملكية المشترين للوحدات من المالك الظاهر بحجة (التقادم الخمسى والوضع الظاهر) وذلك لاستحالة تسجيل وحداتهم بالشهر العقارى ، نظرا لأن العضو الفنى الباحث بالشهر العقارى عند بحثه للملكية سيجد ان المالك الظاهر البائع لهم غير مالك حقيقى طبقا م ٢٣ ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر و م ٩ ، م ١٧ منه . وبذا تكون م ٩٦٩ مدنى الخاصة بالتملك بالحيازة بالتقادم الخمسى فى العقار معطلة ولا تطبق بعد صدور قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١٩٤٦/١١٤. فسوء النية والغش والتدليس والتواطؤ يبطل التصرف حتى ولو سجل لأن التسجيل لا يصحح باطلا فى ظل النظام الشخصي للشهر. غير ان محكمة النقض قد جانبها الصواب فى الطعن رقم ٥٤/٨٢٦ ق جلسة ١٩٨٦/٢/١٦ فقالت بأن **(الوضع الظاهر قاعدة واجبة الاعمال متى توافرت شروطها ويترتب على ذلك أنه اذا تصرف صاحب الوضع الظاهر (بعوض) الى الغير حسن النية كان تصرفه نافذا فى مواجهة صاحب الحق بشرط اسهام صاحب الحق بخطئة - سلبا أو ايجابا - فى ظهور المتصرف**

---

(١) هذه المشكلة وقعت بحى الازاريطة بشارع مرموان بجوار الملاهى القديمة بالاسكندرية.

علي الحق بمظهر صاحبه) فهى تشترط أربع شروط (١) اهمال صاحب الحق ، (٢) حسن نية الغير ، (٣) تصرف صاحب الوضع الظاهر للغير (بعوض) وليس تبرعا ، (٤) اعتقاد الغير ملكية صاحب الوضع الظاهر للعقار [١] . ونرى أن هذه القاعدة لا تؤخذ على اطلاقها فى جميع الحالات خاصة في مجال العقار للآتى : (١) ما بنى على باطل فهو (باطل) وأن (الغش) (يبطل) أى تصرف، (٢) مالك الارض مالك ما عليها من مبان ما لم يوجد اتفاق م ١/٩٢٢ مدنى ، م ٣/٨٠٣ مدنى ،(٣) بيع ملك الغير باطل بطلان (نسبى) ويطبق عيه احكام بيع ملك الغير فيحق له طلب طرد المشترى لكونه (غاصب بلا سند) لانه اشترى من شخص غير مالك وبقاء الملكية للبائع الحقيقى طالما لم يتم التسجيل الناقل للملكية طبقا م ٩ ق ١٩٤٦/١١٤ ، وان كنا نرى مع البعض انه بطلان مطلق لكونه غير ممكنا لاستحالة نقل المالك الظاهر للغير حقا لم يؤول اليه ولكونه سبب غير مشروع ومخالف للنظام العام المتمثل في النظام الاجتماعى للدولة والافراد وما يؤدى اليه من عدم استقرار المعاملات.[٢] (٤) أن م ٣/٩٦٩ مدنى تشترط تسجيل التصرف الصادر من المالك الظاهر للغير وعملا فان العضو الفنى الباحث بالشهر العقارى عند بحثه للملكية يطبق نص م ٢٣ ق ١١٤ /١٩٤٦ بتنظيم الشهر فاذا تبين له عدم ملكية المالك الظاهر للعقار فأنه سيمتنع عن شهر الطلب المقدم لتسجيل الوحدة العقارية، وبالتالى فان نص م ٣/٩٦٩ مدنى الخاصة بالتقادم الخمسى فى العقار اصبح معطلا وفى حكم العدم وعلى المشرع اصدار تشريع بالغائه . (٥) ان حق الملكية حق دائم مؤبد لا يسقط بعدم الاستعمال وان تسجيل العقار حجة على الكافة وانه يجب على كل مشترى لاى وحده من عقار التأكد من ملكية من يتعامل معه للعقار عن طريق استخراج شهادة عقارية من قسم الشهادات العقارية بالشهر العقارى والاطلاع على استمارة التغيير بالمساحة . ويطبق بشأن هذه الحالة نص م ٩٢٤ مدنى ولأن البانى هنا سيء النية فيعطيه المالك الحقيقى ثمن ما أقامه من مبان (انقاض) ويحرر لمشترى الوحدات عقود ايجار كمستأجرين.

---

(١) نظرية الاوضاع الظاهرة وتطبيقاتها القضائية، مستشار فتيحه قره ، الناشر منشأة المعارف .

(٢) احكام بيع ملك الغير ، د. اسماعيل شاهين ، دار النهضة العربية - القاهرة .

مراجع الكتاب



مراجـــع الكتــاب

١ ـ المرجع الوسيط فى الشهر العقارى

للمؤلف (دار المطبوعات الجامعية طبعة ١٩٩٤)

٢ ـ المرجع فى أحكام الشهر العقارى

للأستاذ/ محب زكى ، محمد فؤاد غالى

٣ ـ شهر التصرفات للعقارية

د/ محمد كامل مرسى عام ١٩٣٤ .

٤ ـ أحكام محكمة النقض فى الشهر العقارى

أ ـ مجدى ندا المحامى بالنقض .

٥ ـ الشهر العقارى علما وعملا

د/ محمود شوقى الأمين العام الأول لمصلحة الشهر العقارى .

٥ مكرر الموسوعة القانونية فى الشهر العقارى (جزئين)

محمد عبد الكريم وآخرون (مكتب الإنجلو طبعة ١٩٦٠) .

٦ ـ حق الملكية :

أ ـ د/ عبد الرازق السنهورى (دار النهضة العربية) .

ب ـ د/عبد المنعم البدراوى (دار النهضة العربية) .

٧ ـ عقود البيع

أ ـ د/ السنهورى (دار النهضة العربية) .

ب ـ د/عبد المنعم البدراوى (دار النهضة العربية) .

ج ـ د/ سليمان مرقص ،

٨ ـ العقود المدنية الكبيرة

د/ خميس خضر (دار النهضة العربية) .

٩ ـ أسباب كسب الملكية .

د/ السنهورى (دار النهضة العربية) .

١٠ ـ الحقوق العينية الأصلية :

أ ـ د/ السنهورى (دار النهضة العربية)

ب ـ د/البدراوى (مكتب سيد عبدالله وهبة) .

ج ـ د/ محمود جمال الدين زكى (دار النهضة العربية)

د ـ د/ رمضان أبو السعود .

١١ ـ التأمينات الشخصية والعينية

د/ السنهورى،د/ نبيل إبراهيم ، د/ همام محمد محمود

١٢ دعاوى صحة التعاقد

أ ـ د/ محمد المنجى منشأة المعارف بالأسكندرية .

ب ـ د/ برهام محمد عطاالله .

ج ـ د/ مستشار / معوض عبد التواب (دار المطبوعات الجامعية (الأسكندرية)

د - د/ مستشار محمود رضا الخضيرى .

١٣ ـ الصيغ القانونية للعقود للأستاذين /شوقى وهبى ، مهنى مشرقى .

١٤ ـ أحكام المواريث المرحوم /د/زكريا البرى وزير الأوقاف الأسبق وأستاذ الشريعة الأسلامية بحقوق القاهرة سابقاً .

١٥ ـ الموجز فى الوصية والوقف د/ يوسف قاسم أستاذ الشريعة الأسلامية بحقوق القاهرة (دار النهضة العربية)

١٦ ـ تعليمات الشهر العقارى عام ١٩٩٣ .

١٧ ـ تعليمات مالية الشهر العقارى ١٩٩٣ .

١٨ ـ المنشورات الفنية من ١٩٦٦ ـ ١٩٨٦

أ ـ كمال الوزان المحامى .

١٩ ـ أحكام النقض فى الملكية فى ٥٥ عام

مستشار / السيد خلف محمد (منشأة المعارف) .

٢٠ ـ أحكام النقض فى الصورية والشفعة

أ ـ مستشار / سعيد شعلة (منشأة المعارف)

ب ـ مستشار / معوض عبد التواب

٢١ ـ أحكام النقض فى البيع

أ ـ مستشار / سعيد شعلة (منشأة المعارف)
ب ـ مستشار / أنور طلبة (دار المطبوعات الجامعية) .
٢٢ ـ أحكام النقض فى المواد المدنية (٦١عام)
مستشار / عبد المنعم الدسوقى .
٢٣ ـ فقة السنة المجلد الثالث (المعاملات)
الشيخ / السيد سابق .
٢٤ ـ أحكام المعاملات الشرعية
الشيخ / على الخفيف (دار الفكر العربى القاهرة)
٢٥ ـ الأدلة الفقهية للمعاملات
الأستاذ / محمد سند الطوخى .
٢٦ ـ الفقة الميسر فى المعاملات (الجزء الثانى)
أستاذ / أحمد عيسى عاشور .
٢٧ ـ نظرية العقد فى الشريعة الأسلامية
د/ عبد الفتاح عبد الباقى (دار النهضة العربية)
٢٨ ـ منهاج المسلم فى المعاملات
أبو بكر جابر الجزائرى .
٢٩ ـ المحرر فى الحديث فى بيان الأحكام الشرعيه
ابن قدامة (دار الفكر العربى)
٣٠ ـ الملكية ونظرية العقد فى الشريعة الأسلامية
المرحوم الامام الشيخ /محمد أبو زهرة (دار الفكر العربى).
٣١ ـ قاموس مجموع المصطلحات القانونية الفرنسية
د/ عبد القادر مرزوق (دار الفكر العربى)
٣٣ ـ قاموس الكامل الأصغر
د/ يوسف محمد رضا (بيروت)

القوانين وثيقة الصلة بالشهر العقاري

(١) قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١١٤ / ١٩٤٦ معدل بالقانون رقم ١٩٧٦/٢٥ والقانون ٢٢٣ / ١٩٩٦ .

(٢) قانون التوثيق رقم ٦٨ / ١٩٤٧ معدل بالقانون ١٠٣ / ١٩٧٦ .

(٣) القانون المدني المصري رقم ١٣١ / ١٩٤٨ .

(٤) قانون المرافعات المصري رقم ١٣/١٩٦٨ معدل بالقانون ٢٣/١٩٩٢ والقانون ١٩٩٦/٨١ .

(٥) قانون الإثبات المصري رقم ٢٥/١٩٦٨ (المواد أرقام ١٠، ١١، ١٢، ١٣، ١٤، ١٥، ٢٨، ٢٩، ٣٠، ٦٤، ٨٢، ٨٦، ١٠٤، ١١٦، ١١٨ .

(٦) قانون الضريبة الموحدة رقم ١٨٧ / ١٩٩٣ معدل بالقانون ٢٢٦/٠٩٦(٢,٥٪) .

(٧) قانون سقوط حق الدولة في الرسوم والضرائب بالتقادم المسقط بمضي ٥ سنوات م ١ ق ٦٤٦ / ٥٣ المعدل لمادة ٣٧٧ / ١ مدني .

(٨) قانون حظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية والبور والصحراوية رقم ١٥/٦٣ معدل بالقانون ١٠٤ / ٨٥ (م١ منه) انظر ص

(٩) قانون التحكيم ٢٧/١٩٩٤ انظر ص

(١٠) قانون التعامل بالنقد الأجنبي ٣٨/١٩٩٤ معدل بالقانون ٢٢/ ١٩٩٦ انظرص

(١١) قانون الأحوال المدنية ١٤٣ / ١٩٩٤ انظر ص

(١٢) قانون تملك الأجانب للعقارات المبنية والأراضي الفضاء رقم ٢٣٠ / ١٩٩٦ انظر ص

(١٣) دستور جمهورية مصر الدائم ١٩٧١ (المواد ٢، ٣٤، ٣٥، ٣٦، ١٨٧ منه) انظر بند ١ من هذا الكتاب) .

(١٤) قانون إيجار الأماكن رقم ١٣٦/ ١٩٨١ (م ٢٣ منه)إنظر بند ٤، ٥) وقانون إيجار الأماكن ، المدني، رقم ٤ / ١٩٩٦ .

(١٥) قانون الولاية علي المال ١١٩ / ١٩٥٢ إنظر بند (٥١ وما بعده) .

(١٦) قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ / ١٩٧٦ معدل بالقانون ٢٥/١٩٩٢ والذي بدأ العمل به إعتبار من ٢/٦/١٩٩٢ (م٧١/١ منه) إنظر بند ١٣٤ ومابعده من هذا الكتاب) والمعدل بالقانون ١٠١ / ١٩٩٦ولائحته التنفيذية رقم ٢٦٨ / ١٩٩٦ .

(١٧) قانون التخطيط العمراني رقم ٣ / ١٩٨٢ معدل بالقانون ٢٥/ ١٩٩٢ المواد (١٢، ١٦ ، واللائحة التنفيذية له م ٤٥ / ١ عم ٨١ / ٣ منه) إنظر بند ١٣٤ وما بعده من هذا الكتاب .

(١٨) قانون الطرق العامة رقم ٨٤ / ٦٨ (م ١٠ منه) إنظر بند ١٣٧ .

(١٩) قانون الري رقم ١٢/١٩٨٤ (م ٨٦ منه) إنظر بند ١٣٨ .

(٢٠) قانون الأفنية المشتركة رقم ٦٥٦ / ١٩٥٤ معدل بمادة (٤١ ، ٤٣ من اللائحة التنفيذية توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ / ٧٦ والمستبدل بقرار وزير الإسكان رقم ٧٨ / ١٩٩٣ إنظر بند ١٤٦ .

(٢١) قانون أملاك الدولة الخاصة رقم ١٠٠ / ٦٤ ، ٧ / ٩١ (إنظر بند ١٥٩ وما بعده (الخاص بالأراضي الزراعية وأراضي طرح النهر) .

(٢٢) قانون عدم جواز تملك أملاك الدولة الخاصة بالتقادم رقم ٥٥ / ١٩٧٠ (م ١ منه معدلة للمادة ٩٧٠ مدني) وإضافة عبارة (وأي تعدي يزال إداريا بقرار الوزير المختص) المذاعة بالمنشور الفني ١٩/١٩٧٠ وأنظر بند ١٥٩ من هذا الكتاب .

(٢٣) قانون الأراضي الصحراوية رقم ١٤٣ /١٩٨١ إنظر بند١٥٩ومابعده وقانون تملك الأراضي الصحراوية رقم ٥ / ١٩٩٦

(٢٤) قانون نزع الملكية للمنفعة العامة١٠/٩٠ (م١١ ، ١٢ منه) إنظر بند ١٦٨ ومابعده

(٢٥) قانون الحراسة العامةرقم ٣٤/ ٧، ٦٩/٧٤، ١٤١/٨١ أنظر بند ١٧١وما بعده .

(٢٦) قانون الإصلاح الزراعي رقم ١٧٨ / ١٩٥٢ ، ١٢٧ / ٦١ ، ٥ / ٦٩ إنظر بند ١٨٦ ومابعده

(٢٧) قانون حماية الآثار رقم ١١٧ / ٨٣ إنظر بند ٢٠٠ ومابعده .

(٢٨) قانون وجوب إستعمال اللغة العربية في المكاتبات والعقود والمحررات رقم ١١٥/ ٥٨ معدل بقانون ١٠٢ / ٧٦ (م ١ منه : مكاتبات الحكومة وغيرها من المحررات تحرر باللغة العربية ، فإذا كانت محررة باللغة الأجنبية وجب أن ترفق بها ترجمتها باللغة العربية . (م ٢ من الدستور الدائم لجمهورية مصر العربية ١٩٧١) إنظر بند ٢١٦ من هذا الكتاب .

(٢٩) قانون الكسب غير المشروع رقم ٦٢ / ٧٥ إنظر بند ٢١٩ .

(٣٠) قانون المحاماه رقم ١٧/ ٨٣ المعدل بقانون ٢٢٧ / ٨٤ مادة ٥٩ منه إنظر بند ٢٣٣ وما بعده .

(٣١) إتحاد الملاك المادتين ٨٥٦ ، ٦٨٢ مدني ، القرار الوزاري رقم ١٠٩ / ١٩٧٩ بنموذج عقد تأسيس إتحاد الملاك إنظر بند ٢٧٥ وما بعده .

(٣٢) قانون التعاون الإسكاني رقم ٨١/١٤ إنظر بند ٢٨٦ ومابعده .

(٣٣) قانون الميراث رقم ٧٧ / ٤٣ إنظر بند ٤٤٦ ومابعده .

(٣٤) قانون الوصية رقم ٧١ / ٤٦ إنظر بند ٤٧٦ ومابعده

(٣٥) قانون الوقف والأحكار أرقام ٤٨ / ٤٦ ، ١٨٠ / ١٩٥٢ ، ٣٤٢ / ١٩٥٢ ، ٢٤٧ / ١٩٥٣ ، ٢٩ / ١٩٦٠ ، ٥٥ / ١٩٦٠ ، ٢٨ /١٩٧٠ ، ٤٣ / ١٩٨٢ ولائحة التنفيذية أنظر بند ٥١٥ وما بعده وبند ٣٢٣ ومابعده

(٣٦) قانون البيع بالتقسيط ١٠٠ / ١٩٧٥ إنظر بند ٥٧٧ .

(٣٧) قانون المزايدات والمناقصات ٩ / ١٩٨٣ إنظر التنفيذ الجبري والحجز الإداري بند ٨١٦ ومابعده .

(٣٨) قانون الحجز الإداري رقم ٣٠٨ / ١٩٥٥ أنظر بند ٨٤٠ ومابعده .

(٣٩) قرار جمهوري رقم ٤١٧ / ١٩٦٥ بتحديد نطاق السور الجمركي المملوك لهيئة ميناء إسكندرية والأراضي التابعة لها خارج الميناء .انظر بند ١٣٨ مكرر

(٤٠) قانون انشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم٥٩/٧٩ (م٢٧ منه) .

الجـزء الخامس عشـر

مصطلحات قانونية فرنسية خاصة بالعقود

مصطلحات فرنسية خاصة بالعقود للترجمة إلى العربية

Expression Française

Action (Acte)	دعوى
Jugement	حكم
Jugemement D'Adjudietion	حكم مرسي المزاد
C onfirmation	صحة ونفاذ
Confirmation de propriete	ثبوت ملكية
Transcription	تسجيل
pullicite Fonciere	للشهر العقارى
Bordeceau d'inscription	قائمة قيد
Waikf de Bienfaisance	وقف خيرى
Hekr	حكر
compromis	تفويض
Option	تحكيم
l' usufruit	حق إنتفاع
servitudes	حق إرتفاق
Droit successoral	حق إرث
Description	الوصف
limites (abormr)	حدود
longs	أطوال
Rue	شارع
Route	طريق
prix	ثمن
Encontre = opoosé	ضد
profet	لصالح

Mayen = methade	وسيله
livre	جنيه
carre metre	متر مربع
mille	ألف
terrain litbre = vague	أرض فضاء
page	صفحة
Annee	سنه
Date	تاريخ
Maison	منزل
Article	بند (مادة)
condescendre	تنازل
reclamations (requetes)	طلبات
Proget, licite, enteprise	مشروعات
Priorite (Préséance)	أسبقية
Proper à	صالح ل
agrement (acceptation)	مقبول
Moyen (methode)	طرق / وسائل
étape, phase	مراحل
Permission	إذن /تصريح
autorisation	إذن
disposement	تصرف
Compontement	تصرف
Procedé, uttitude conduit	تصرف
instrament	وسيلة
commoun	شائع
courant	شائع
indivis	شائع
Voir	شاهد
lieu	موقع
Place	موقع

Site	موقع
cote = contrée = région	ناحية
systeme	نظام
regime	نظام
discipline	نظام
don	هبة
cadeau	هبة
devoir	واجب
abligatoire	واجب
piece, Partie	قطعة
morceau	قطعة
portion	قطعة
but, dessein	غاية / هدف
cible, Visée	غاية / هدف
domicile	موطن
Principal	أصلى
accassoire	تبعى
letissement	تقسيم
Piece	قطعة
annuelle	سنوى
indirect	غير مباشر
incomplet	ناقص
Huissier	محضر
Hieritage	ميراث
Héritier	وارث
oagerie = saisir = reserver	حجز
le creancier gagiste	الدائن المرتهن
frais= dépenses	مصروفات
egale	يساوى أو يعادل

force ex cutoire	تنفيذ جبرى
droit d 'alienation	حق لتصرف
dommage	تعويض
I ndemonte	تعويض
Délai Préfix / impose	مهلة محددة
senment litis - décisoire	يمين حاسمة
saisie administrative	حجز إدارى
saisie cinservatoire commercaiale	حجز تحفظى
révocation de la donation	الرجوع فى الهبة
Résoudre la Vente	فسخ البيع
Resignation	تنازل
Renoncemet	تنازل
Relation	علاقة
Reel Registre	سجل عينى
personnalle Registre	سجل شخصى
Reclamation dablonnemiges	المطالبة بالتعويض
Rayement	محو أو شطب
Quitte Pour (à)	بشرط أن
proprietaire	مالك
proces- verbal de constat	محضر معاينة
prescription	تقادم
preempteur	شفيع
definitif	نهائى
déposition	شهادة
voie	طريق
vice	عيب
vente forcée	بيع جبرى
Parcel	قطعة من الأرض
compenstion = réparation =indemnistion	تعويض

gournée = gour	يوم
exploit	إنذار
jouissance	مهاياة
Revocation d'	الرجوع
Owerage	مؤلف
Editeur	ناشر
Acte prelemnaire	عقد إبتدائى
Contrat	عقد إيجار
compose	مكون من
pics carre	ذراع مربع
Materiel	مادى
une condition	شرط
la loi	القانون
la cause etragee	سبب أجنبي
une liberalite	تبرع
à titre gratuit	بدون مقابل
la bonne foi	حسن النية
le mandataire	وكيل
effets	أثر
Modification	تعديل
Annulation	إبطال
Rodiation	إلغاء
Avis	إخطار
Biens publics	أموال عامة
clause	شروط أو مادة أو بند
inalienabilite	حظر التصرف
cession	حوالة /تنازل
efficiente	منشئ

imposee	مقرر/كاشف
declaratif	مقرر/كاشف
reactif	مقرر/كاشف
revela	مقرر/كاشف
teur	مقرر/كاشف
agrement	موافقة
résolutiore	فسخ
acte sumulé	عقد صورى
acte d´assocation	عقد شركة
acte de coution	عقد كفالة
Acte attributif	عقد منشئ
Acte authentique	عقد رسمى
constat	محضر
Quittance	مخالص
jmmeuble	عقار
Division	محدد مفرز
par	من أوبواسطة
Disposition = Compartement	تصرّف
valeur	قيمه
Purge Hupothecaire	تطهير العقار
Recu	إيصال
sceau (cachet)	ختم ـ من الأختام
copie conforne	صورة طبق الأصل
signature	توقيع
Notaire	موثق
Aveu	إقرار
Journal officiel	الجريدة الرسمية
Bureau de l'arpentge	المكتب المساحي

قائمة / كشف	list
إبتداء من	Apéartir
ضمانا	garantie
تأمينا	surete
صفحة	Page
منافع مشتركة	Benfits common
إتفاق	la convention
التقادم	preserition
وضع اليد	Detention
وضع اليد	la compensation
مقاصة	la compensation
إتحاد ذمة	la confusion
وارث	l' heritise
شريك	le complice
مده	un délai = durée
دين	la dette
أموال ، أعيان	les biens
حق التتبع	le droit de prefrence
حق الأفضلية	le droit de suite
حق عينى	un droit péel
حق شخصى	un droit personnee
موقف	attituele/ situation
مبدأ	Principe
دعوى صحة ونفاذ عقد بيع	Action en validite et efficaiteducontrat
رسم هندسى	Plan cadastral
مهندس	ingenieur
إدارة	direction
أمين عام	Secretaere/geneorl
أمين مكتب شهر	conservateur
مدة	deree. delai , temps

loyer	أجرة
assurtance	تأمين
commentaire, explication	تفسير
rangé	راتب
mensuel	شهرى
gant	كفـاء
dot	مهر
poursuivre, trequer	لاحق
catio , garantie	كفالة
saint, parron	ولى
divirs prép	ناحية
opjeter = resister á	مانع
liste de limtation	كشف تحديد
fruit	ثمار- ريع
Dans	فى
immeble	عقار
deconfitur	اعسار
rente = rapport	ريع
produit = recolte = revenu	غله- محصول
amende	غرامة
usurpateur = violateur	غاصب
Contaate	عقد ايجار
Acte	عقد ، تصرف
vent	بيع
l' echange	بدل
partage	قسمه
l' Donation	هبه
Hypotheque	رهن رسمى
le prêtAuthentique	رهن رسمى
le gage	رهن حيازى

le cautionnement	كفالة
Mariage	زواج
le mandat	وكالة
le layer	إيجار
le travail	عمل
le testament = le legs	وصية
le droit de privilège	حق إمتياز
competence	حق إختصاص
la preemption	شفعة
possession	حيازة
la société	شركة
la trancaction	صلح
partie	حصة
indivision	بالشاع
Zone	ناحية
section	قسم
Bassin (Hode)	حوض
Titre	قطعة – مستند – سند ملكية ـ عنوان
govemment	محافظة
Impose	تمويل
proprite	ملكية
Notes	ملاحظات
superfici	مسطح
vente átempérament	البيع بالتقسيط
vente á ka crrée	البيع بالمزاد العلنى
usucapion Quinquemnal	التقادم الخمسى
tutette	وصاية – ولاية
translation	ترجمة
transmirsion du la propriete	نقل ملكية
translatif	ناقل منشيء

titre executoire	سند تنفيذى
titré de propieté	سند ملكية
testateur	موصى
taxes	رسوم
temporiser .	أجل
temoin	شاهد
taux	معدل/سعر
sundticat	نقابة
simulécation	صورة
absolue	مطلق
rlative	نسبى
adherer á	التصاق
avertissement, avis, préavis	تنبية
excutiontitre	سند تنفيذى
administratifsaisi	حجزإدارى
Reserve saisi	حجز تحفظى
impot = taxe	ضريبة
cepacité	أهلية
autorrisation	ترخيص
perte,dommage	خسارة
erreur, faute	خطأ
traduction	ترجمة
Delai = durée	مهلة
durée	أمد
engagement - opligation	التزام
lieu^	طبيعة
voir- visite	معاينة
conurrence	تزاحم

domnage,lesion- ravage	ضرر
Acquisition	تملك
Acquit	مخالصة
Acquisitions- dela pfopriéte	اكتساب ملكية
Assantiment	موافقة
Faute lourde	خطأ جسيم
faute dolosife	غش / تدليس
faux	تزوير
yeux dans les yeux	في مواجهة
exploit	أعلان
expropriation pour caure d'utitite publique	نزع الملكية – المنفعة العامة
execution farcée	التنفيذ الجبرى
excepter	استثنائى
excause	عذر
exception	دفع
erreur	غلط
enregistrer	سجل / قيد
droits d'enregistrement	رسوم تسجيل
enchére publique	مزاد علنى
effet	أثر
Echéance	الأستحقاق
droit reel	حق عينى
droit personnike	حق شخصى
droit civil	قانون مدنى
Dol	غش / تدليس
Domaines prives de l'etat	أملاك الدولة الخاصة
domma = lesion = ravage = degat = prejudice	ضرر
domicile	محل / موطن

domaenes publics	أملاك عامة
possible	ممكن
annulation	بطلان
parenté	قربة النسب
paiement	وفاء
nullité apsolue	بطلان مطلق
mandataire	وكيل
just titre	سبب صحيح
juste indemnité	تعويض عادل
juste motif	باعث مشروع
Retroactivement	بأثر رجعى
les contre - lettre	ورقة الضد
les dess mdants	فروع
les arcendanst	أصول
un fond de commerce	محل تجارى
Effets	أثر
le vendeur	بائع
l' acheteur	مشتر
le creanier	دائن
du debiteur	مدين
le locataire	مستأجر
le donateur	واهب
l' offre	إيجاب
l' assiptation	قبول
expresse	صريح
tasite	ضمنى
la faute	خطأ
le dommege	ضرر
une relation decause à effet	علاقة السببية
un mineur	قاصر

l' âge de la magorite	سن الرشد
dans	فى
Mise	أعذار
consentement	قبول أو رضاء
consensuel	رضائى
confrontation- des-ecritures	مضاهاه الخطوط
nulle	باطل
resolatovre	فاسخ
extinctive	فاسخ
conditions	شروط
capacité	أهلية
á condition que	بشرط
profits	أرباح
pertes	خسائر
composition	صلح
convention	أتفاق
abonné - commun	مشترك
cohérence	ألتصاق
En vertu	بموجب
Etranger	أجنبى
premiere part	طرف أول
Deuxiem part	طرف ثانى
Opporable Aux tiers	حجة على الغير
Infintife	نهائي
plan cadastraux	خريطة
Morcellement	تجزئة
Desision lotessement	قرار تقسيم
certtificat immobilier	شهادة عقارية
Hypothecaire	شهادة عقارية
formule	نموذج

requetes de publicite	طلب شهر
priorite	أسبقية
procedure	إجراءات
Tax (les impôts)	ضريبة
l' obligation	إلتزام
le devoir	واجب
l' order public	النظام العام
les bonnes moeurs	الآداب
le doi	تدليس
l' erreur	غلط
l' usufruitier	منتفع
Ex propriation	نزع ملكية
l' execution forcee	تنفيذ جبرى
la force majeure	قوة قاهرة
le sas fortuit	حادث مفاجىء
la lésion	غبن
Co partageant	متقاسم
Bordereau d' inscription	قائمة قيد
Avec soulte	بمعدل
sans soulte	بدون معدل
à credit	بالتقسيط
extrait	ملخص
la derniere maladie	مرض الموت
Renouvellement	تجديد
declaration	إقرار
coté,region,contrée	ناحية
corigine,cource	مصدر
copie	نسخ
preambule	تمهيد أو دباجة
ces,état	حالة

Trans cription	تسجيل
(Enregistrement - restriction inscription)	قيد
merginal	تأشير هامشى
invention(création)	أيداع
pubicite — (temporaire)	شهرمؤقت
transcription — (temporaire)	
certificats Hypothécaires	شهادة عقارية
tirtri de propriete	سند ملكية
complet-entier-barfait	تام
prouillon	مسودة
profession,fonction.imploi	وظيفة
cession,desistement	تنازل
titre	أسم / عنوان / حجة/ سند
dememlrement	تجزئه
devise	مقايسة
construire	ينشأ
arsungement	تصفية
conflit,litige,contestation	منازعه
defaire	فسخ
support.soution	سند
légal	مشروع / قانونى
mosquee	مسجد
precedent,anterieur	سابق
substitution = remplacement	أستبدال
se réoncilier	تصالح
Vision	الاطلاع أو الكشف النظرى
Chemise	ملخص
Radiation	محو القيد
tiers- détenteur	حائز
frous	الغش (التدليس)

كتب صدرت للمؤلف

١ ـ المرجع الوسيط فى الشهر العقارى (يناير ١٩٩٤)

دار المطبوعات الجامعية

٢ ـ المرجع فى السجل العينى ورسوم الشهر ، يناير ١٩٩٦ ،

مطبعة شكرى الصناعية بالمنشية

٣ ـ المرجع فـى التوثيـق ـ بمكاتب التوثيـــق وفروعهـا التـــابعة لمصلحة الشهر العقارى (يناير١٩٩٧) (الطبعة الثانية) (مزيدة ومنقحة)

مطبعة الاشعاع بالأسكندرية

٤ ـ حق المؤلف والرقابة على المصنفات الفنية وجائزتى الدولة (التقديرية والتشجيعيه) فى العلوم والفنون والآداب .

مطبعة الاشعـاع الفنية بالأسكندرية

٥ ـ موسوعه قوانين المبانى والهدم والقوانين الأخرى المرتبطة بها فى ضوء أحكام محكمة النقض

مطبعة الاشعـاع الفنية بالأسكندرية

٦ ـ كود الأحوال الشخصية معلقاً عليه فى ضوء أحكام المحكمة الدستورية العليا .

دار الفكر الجامعى

٧ ـ كود قوانين الاوقاف والاحكار معلقاً عليه

دار الفكر الجامعى

٨ ـ كود قوانين التوثيق والشهر والرسوم

دار الفكر الجامعى

٩ ـ كود قوانين الاسلحة والذخائر معلقاً عليه بأحكام النقض : دار الفكر الجامعى

فهرس الكتاب

الموضــوع — من - إلى

الموضــوع	من - إلى
ترخيص من البلدية ؟ بند ١٣٧ شروط اقامة مباني مطلة علي جانبي الطرف العامة - بند ١٣٨ شروط إقامة مبانى مطلة على البحر - بند ١٣٩ أحكام محكمة النقض فى تراخيص البناء .	
ب قرار تقسيم الأراضي الفضاء	
بند ١٤٠ تعريف التقسيم - بند ١٤١ إجراءات شهر طلبات مشروعات التقسيم المقدمة لمأمورية الشهر - بند ١٤٢ إجراءات شهر طلبات مشروعات التقسيم المقدمة لمأمورية الشهر بند ١٤٢ إجراءات شهر قرار تقسيم الأراضي المقسمة وتسجيلها والأستثناءات عليه وما يجب تضمينه بمشروع المحرر في هذا الشأن - بند ١٤٣ شروط التصرف في الأراضي المقسمة وتسجيلها والإستثناءات عليه وما يجب تضمينه بمشروع المحرر في هذا الشأن - بند ١٤٤ حكم التصرف بدون اتمام الأجرائيين المنصوص عليهما بقانون ٨٢/٣ (م ١٦ ، ٢٢ منه)	١٦٧ - ١٧٦
بند ١٤٥ حالات عدم تطلب قرار بإعتماد التقسيم من المحافظ (م ١٧ منه) ويكتفي بموافقة جهه التنظيم بالبدية بموجب ٣ شروط ؟ بند ١٤٥ مكرر قرار رئيس الوزراء رقم ١٩٩٦/١ بحظر تبوير وتجريف الأرض الزراعية وإقامة مباني عليها أو شهرها .	
(قانون الأغذية المشتركة) رقم ٦٥٦ / ١٩٥٤	
بند ١٤٦ مستندات إنشاء حق إرتفاق - بند ١٤٧ أحكام النقض بتقسيم الأراضي .	
المتصرف الأجنبي	
بند ١٤٨ حالة كون البائع فرنسي أو أنجليزي - بند ١٤٩ قيام المأمورية بأخطار للجهات الأربع بند ١٥٠ من هو الأجنبي ؟ بند ١٥١ التصرفات الصادر من أجانب وثابته التاريخ قبل ٦١/١٢/٢٣ - بند ١٥٢ التصرفات الصادرة من فلسطيني لمصري - بند ١٥٣ من هو الأجنبي المقيم بمصر - بند ١٥٤ حالة كون البائع أجنبي غير مقيم وحالة كونه مقيم بمصر - بند ١٥٥ يجب علي المأمورية إعطاء صاحب الشأن خطاب رسمي بإستخراج شهادة تقيد إقامة الأجنبي بالبلاد إقامة متصلة ٥ سنوات (فني ١٩٧١/١) - بند ١٥٦ نموذج شهادة إيداع حصيلة بيع عقار مملوك لأجنبي مقيم بالخارج في حساب رأسمالي - بند ١٥٧ من يسقط جنسيته المصرية يعد أجنبي - بند ١٥٨ جوازات السفر المؤقته ليست قرينه علي التمتع بالجنسية المصرية (فني ١٩٨٢/١٠)	١٧٧ - ١٧٩

الموضـــوع	من - إلى
أملاك الدولة	
(العامة / والخاصة)	
بند ١٥٩ أوجه الخــلاف بين أملاك الدولة الخاصة والعامة . (وبيان حكم الجوامع والجبانات والآثار والكنيسة ومعيار المال العام والشواطيء وأراضي طرح النهر وأراضي القوات المسلحة وأراضي البركة والبحيرات والأراضي الصحراوية) بند ١٥٩مكرر الفرق بين التعدي على أملاك الدولة الخاصة والتعدي علي أملاك الأفراد . ومعيار التعسف في استعمال الحق – بند ١٦٠ التحقق من عدم خضوع عقار التعامل لأملاك الدولة الخاصة من المراجع الهندسية بنوعيها بند ١٦١ الحجوزات الإدارية لا تطبق بشأنها قواعد التزاحم . بند ١٦٢ منشور فني ٨٥/٢ واعتراضات وتحفظات الأوقاف وبعض أجهزة الدولة بوقف التعاملات على عقارات تدعي ملكيتها . بند ١٦٣ منشور فنى ١٩٨٦/٢ بخصوص تصرفات الأفراد الذين تملكوا بطريق الشراء من الإدارة العامة لأملاك الدولة بعقود مشهرة لم ينص فيها صراحة على (المنع من التصرف) أو شرط الإستصلاح والإستزراع أو تقديم موافقة كتابية بالتصرف يراعي عدم الإلتفات لهذا الحظر والسير في الإجراءات مالم يكن هناك نص صريح بمنع التصرف بند ١٦٤ : ق١٠٠/٦٤ الخاص بالأراضى الزراعية وطرح النهر بند ١٦٥ ق ٨١/١٤٣ الخاص بالأراضى البور والصحراوية وق ٩٦/٥ بند ١٦٦ طرح النهر وأكله . موقف الشريعة الإسلامية من إحياء الأرض البور وق ٩١/٧ المكمل لكلاهما	١٨١ – ٢٠٥
بند ١٦٦مكرر ١ قواعد التصرف في أراضى الدولة :	٢٠٦
(أ) أراضي الهيئة العامة للتنمية السياحية (فني ١٩٩٦/٦)	
(ب)أراضي هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (فني ١٩٩٦/٧)	
(ح) الأراضي القابلة للإستزراع وتصرف المحليات فيها(فني ٨/ ١٩٩٦)	
(د)أراضي الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية (فني٩/ ١٩٩٦)	
(هـ) قرار رئيس مجلس الوزراء بحظر التعامل علي الأراضي الزراعية والحدائق والبساتين داخل كردون المدينة . (فني ١٨ / ١٩٩٦)	
بند١٦٦ طرح النهر واكله – أحكام محكمة النقض في التصرف في أملاك الدولة	
شهادة الإعتداد بالملكية	٢٠٧
بند ١٦٧ مكرر٣ تعريفها – بند ١٦٧ مكرر ٢ مدي إستحقاق رسوم	

الموضـــوع

بند ٤١١ مراحل الشفعة الإجرائية إنذار رسمي ثم إعلان الرغبة ثم أيداع كامل الثمن ثم رفع الدعوى مباشرة في اليوم التالي لإيداع الثمن خزينة المحكمة — من – إلي

بند ٤١٢ تسجيل مراحل الشفعة الإجرائية

أولاً : الأنذار الرسمي ـ ثانيا إعلان الرغبة ـ ثالثا دعوى الشفعة ـ رابعاً حكم الشفعة النهائي بند ٤١٣ إجراءات تسجيل الشفعة الرضائية (المتنازل عنه الصفقة من المشتري للشفيع) بند ٤١٤ حالات سقوط الشفعة ـ بند ٤١٥ مبطلات الشفعة بند ٤١٦ حكم الشفعة بند ٤١٧ آثار الشفعة بند ٤١٨ الشفعة الرضائية بند ٤١٩ حق الشريك العضو في إتحاد الملاك في أخذ الطابق الذي يعلوه أو أسفلة مباشرة أو الشقة المجاورة له يمينا أو يسار بالشفعة ؟ بند ٤٢٠ مدى أستحقاق رسم نسبي على الشفعة إذا سجل المشتري عقد مشتراه وحل محله الشفيع (حلول شخصي) بموجب تأشيرها مش بقرار التنازل بند ٤٢١ صيغة إنذار شفعة بند ٤٢٢ صيغة إعلان رغبة في الشفعة بند ٤٢٣ صيغة محضر إيداع الثمن بند ٤٢٤ صيغة دعوى شفعة بند ٤٢٥ أحكام النقض في الشريعة . — ٣٩٧ – ٤٢١

٤ ـ الميراث كسبب لكسب الملكية م ٨٧٥ مدني ـم) وم١ ق٧٧/١٩٤٣ إشهار الإرث بند ٤٢٦ وجوبي إعتبار من ١/١٩٤٧ بند ٤٢٧ : جواز شهر حق الأرث جزئيا بند ٤٢٨ تصرف الوارث في حصته بند ٤٢٩ مستندات شهر حق الإرث على مشروع المحرر ـ بند ٤٣١ إعلامات الوراثة والشهادات الإدارية بند٤٣٢ إعلامات المصدق عليها بالخارج من الخارجية المصرية تعتمد من مديرية الأمن بند ٤٣٣ حكم صدور إعلام وراثة قضائي لم يوضح به أنصبة الورثة ـ بند ٤٣٤ متى يلزم شهر حق الإرث ـ بند ٤٣٥ أحوال عدم المطالبة بشهر حق الأرث ـ بند ٤٣٦ هل يجوز للوارث التصرف محدد مفرز في كامل نصيبة الشرعي في التركة بند ٤٣٧ هل حق الإرث يسقط بالتقادم بمرور ٣٣ سنه طبقا م ٩٧٠ مدني ـ بند ٤٣٨ ملاحظات بند ٤٣٩ هل تعد تصرفات المورث أثناء حياته إذا قصد منها حرمان بعض الورثة (صحيحة) بند ٤٤٠ هل يلزم الوارث بديون مورثة من أمواله الخاصة؟ بند ٤٤١ ماحكم تصرف شخصي في تركته لأحد ورثته بالبيع أو الهبة أو الوصية بند٤٤٢ الميراث لغة بند ٤٤٣ أسباب الأرث ـ بند ٤٤٤ شروط إستحقاق الميراث ـ بند ٤٤٥ موانع الإرث ـ بند ٤٤٦ ما يورث للورثة وينتقل إليهم ـ — ٤٢٢ – ٤٣٣

الموضـــوع

الجـزء الرابـع

التصرفات التي تتم بالإرادة المنفردة

(أ ـ الوصية ب ـ الوقف)

الموضـــوع	من - إلى
صحة تعاقد عقد هبة إبتدائى ؟ وهل إذا قبلت وانتهى الحكم فيها صلحا هل يجوز تسجيلها بالشهر العقارى؟ بند ٦٢٧ هبات لايشترط فيها الرسمية - بند ٦٢٨ أهم النقاط الواجب على المحضر الفنى بالمأمورية بحثها فى عقد الهبة ؟ بند ٦٢٩ رسوم تسجيل عقد الهبة - بند ٦٣٠ موقف الشريعة الإسلامية حول مشروعية هبه الاب لأحد أو بعض أولاده دون غيرهم - بند ٦٣١ صيغة عقد هبة رسمى لعقار بدون عوض بند ٦٣٢ أحكام النقض فى عقد الهبة .	
(ب) العقود المقرره الكاشفة	
١ - عقد الصلح	
بند ٦٣٣ موقف الشريعة الإسلامية منه بند ٦٣٣ مكرر تعريفة - بند ٦٣٤ عناصره بند ٦٣٥ صيغة العقد - بند ٣٦٣ أوجة الشبة والخلاف بين عقد الصلح والحكم - بند ٦٣٧ خصائص عقد الصلح - بند ٦٣٨ آثار عقد الصلح - بند ٦٣٩ ملاحظات - بند ٦٤٠ مايجوز فيه الصلح بند ٦٤١ مالايجوز فيه الصلح - بند ٦٤٢ هل يلزم إعلان الصلح القضائى ؟ بند ٦٤٣ صيغة عقد صلح مدنى - بند ٦٤٤ صيغة عقد صلح قضائى - بند ٦٤٥ أحكام النقض فى عقد الصلح .	٦٢٣ - ٦٣٦
٢ - عقد القسمة النهائى لحالة الشيوع بين الشركاء أو الورثة	
بند ٦٤٦ القاعدة العامة فى تصرفات الشركاء - بند ٦٤٧ تصرفات الورثة فى أعيان التركة .	٦٣٧ - ٦٤١
بند ٦٤٨ أنواع القسمة أ - عينية ب - تصفية	
بيع الشريك على الشيوع حصته شائعة	
بند ٦٤٩ هل يجوز للشريك التصرف فى حصته شائعة ؟ بند ٦٥٠ ما حكم تصرف الشريك على الشيوع فى جزء أكبر من نصيبة مشاعا أو فى كل المال الشائع ؟ بند ٦٥١ هل يجوز للشريك على الشيوع تملك نصيب شريكة بالتقادم الطويل ١٥ سنه ؟ بند ٦٥٢ ماحكم بناء الشريك على الشيوع على جزء من العقار الشائع - بند٦٥٣ ماالحكم لو قام أحد الشركاء على الشيوع بتأجير المال الشائع وكان يملك أكثر من نصف المال الشائع .	٦٤٢ - ٦٤٤
دعوى إسترداد حصة على الشيوع من شريك مشتاع ضد الشريك البائع له لأجنبى (م٨٣٣ مدنى)	

دعوى إسترداد حصة على الشيوع من شريك مشتاع ضد الشريك البائع له لأجنبى (م٨٣٣ مدنى)

الموضـــوع

البيع الابتدائى المحكوم بصحته ونفاذه عند تسجيل حكم بند ٧٩٧ هل يجب من - إلى
تسجيل الحكم بحالته التى صدر بها بالمشاع فى مسطح أكبر؛ بند ٧٩٨ قاعدة
عامة فى تسجيل حكم مستأنف بند ٧٩٩ حالة أمتناع البائع عن التصديق
على توقيعه أمام موثق الشهر العقارى بند ٨٠٠ صيغة عقد نهائى حكم
صحة تعاقد (أقرار بالبيانات المساحية) بند ٨٠١ أحكام النقض فى صحة
التعاقد .

حكم ثبوت الملكية

بند ٨٠٢ نظام بحث ومراجعة حكم ثبوت ملكية عند تقديم طلب بها
المأمورية لشهره بند ٨٠٣ مستندات تسجيل حكم ثبوت الملكية بند ٨٠٤ ٨٠٨ – ٨٠٩
قاعدة عدم جواز الجميع بين دعاوى الملكية ودعاوى الحيازة فى صحيفة
دعوى واحدة (م٤٤مرافعات)

بند ٨٠٥ عناصر الحيازة بوضع اليد الطويلة

(١) مادى (٢) معنوى

بند ٨٠٦ كيفية رفع دعوي ثبوت ملكية أمام المحكمة بند ٨٠٧ آثار صدور
حكم بثبوت ملكية بند ٨٠٨ هل يجوز تسجيل حكم ثبوت ملكية في ظل نظام ٨١٠ – ٨٢٢
السجل العيني بمصر وقانونه رقم ١٤٢/١٩٦٤ ؟بند ٨٠٩ متي تستحق
الرسوم النسبية علي حكم ثبوت ملكية ؟ بند ٨١٠ صيغة دعوى ثبوت
ملكية . بند ٨١١ صيغة أخري لدعوي ثبوت ملكية . بند ٨١٢ أحكام
محكمة النقض في ثبوت الملكية .

حكم فرز وتجنيب

بند ٨١٣ حكم فرز وتجنيب (دعوي قسمه) (تعريفه وجهه الإختصاص). ....
بند ٨١٤ مستندات التسجيل الحكم بالشهر العقاري . بند ٨١٥ صيغة ٨٢٣ – ٨٣٠
دعوي فرز وتجنب . بند ٨١٥ مكرر صيغة دعوي حراسة مستعجلة علي
عقار . بند ٨١٥ مكرر ٢ أحكام محكمة النقض في دعوي الفرز والتجنيب .

الجزء السابع
التنفيذ الجبري علي العقار

لصالح الدائن

بند ٨١٦ (أوجه الخلاف) بين حكم إيقاع البيع والحجز الإداري ....
أ) تنبيه نزع ملكية ٨٣١ – ٨٣٨
بند ٨١٧ تعريفه ومحتوياته – والداعي إليه والنتائج المترتبة علي تسجيلة .

الموضـــوع





تم الكتاب بعون الله وتوفيقه



* * *
* *
*

محتويات الكتاب

* نظام السجل الشخصى : وإجراءات شهر العقار فى ظله ، وطرقها ومراحلها المختلفة.
* الجهات المعاونة لعملية الشهر وهى المكتب المساحى والبلدية والمراجع الهندسى.
* موقف الشريعة الإسلامية من كل عقد.
* صيغ العقود • رسوم الشهر العقارى.
* الحق الشخصى والحقوق العينية (الأصلية والتبعية).
* عقود : (الوكالة - والصلح والبيع والبدل والهبة والرهن والقسمة والتخارج - والإرث والوصية والوقف ... الخ).
* الحيازة : (بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية).
* جهات التحفظ الحكومية : (الإصلاح الزراعى - بنك ناصر - الآثار - الحراسة - الأوقاف).
* الأحكام : (صحة تعاقد - شفعة - فرز وتجنيب - ثبوت ملكية).
* التنفيذ : (تنبيه نزع ملكية - حكم إيقاع البيع الجبرى - الحجز الإدارى).
* قوانين : (تملك الأجانب - تملك الأراضى الصحراوية - النقد الأجنبى).

aleshaa الإشعاع

مكتبة الإشعاع للطباعة والنشر والتوزيع

الإدارة والتوزيع : المنتزة - أبراج مصر للتعمير رقم ١٤ ☎ ٥٤٧٥٤٩١

المطابع : المعمورة البلد - بحرى - شارع ٣٦٨ ☎ ٥٦٠٠٤٧٩ إسكندرية